

ОЗ 1

(Курортный район Санкт-Петербурга, пос. Комарово)

1.1. Общий режим в границах охранных зон объектов культурного наследия:

1.1. Не допускаются:

а) строительство и размещение предприятий, создающих повышенные грузовые потоки, взрыво-, пожароопасных и потенциально оказывающих отрицательное воздействие на объекты культурного наследия;

б) строительство новых зданий, строений, сооружений, объектов инженерно-транспортных коммуникаций, кроме оговоренных в подпункте б) настоящего пункта и предусмотренных режимами случаев регенерации историко-градостроительной или природной среды;

в) снос (демонтаж) исторических зданий, строений, сооружений, за исключением разборки аварийных в случае невозможности ликвидации аварийности и при условии восстановления внешнего облика объектов, формирующих уличный фронт застройки;

г) отвод земельных участков без проекта межевания, согласованного с государственным органом охраны объектов культурного наследия;

1.2. Допускаются:

а) реставрация, ремонт и реконструкция существующих зданий, строений, сооружений, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры в соответствии с особыми требованиями режима;

б) воссоздание утраченных объектов, являющихся частью историко-градостроительной или природной среды памятника при наличии положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

в) регенерация историко-градостроительной и природной среды в соответствии с особыми требованиями режима и на основании результатов научно-исследовательских работ;

г) строительство и реконструкция за счет средств бюджета Российской Федерации и бюджета Санкт-Петербурга зданий общежитий и зданий социально-культурного назначения с отклонением от отдельных параметров режимов, в целях соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм и правил, строительных норм и правил;

д) благоустройство территории: устройство автостоянок, установка временных сооружений, павильонов, навесов, киосков, малых архитектурных форм, рекламных конструкций, дорожных знаков;

е) снос (демонтаж) диссонирующих объектов и объектов, не представляющих историко-культурной ценности в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия.

1.3. Особые требования в ОЗ 1:

а) не допускается изменение местоположения и размеров в плане и высоты индивидуальных жилых домов при их реконструкции;

б) допускается проведение работ по регенерации историко-градостроительной среды при условии сохранения ценных характеристик среды:

площадь участка - не менее 0,2 га (с учетом исторических границ);

процент застроенной территории участка – не более 10 процентов;

площадь застройки – не более 150 кв. м;

высота – не более 10 м до конька крыши, для акцентов – не более 13 м;

композиционные принципы, присущие исторической застройке: использование скатных крыш;

в) запрещается вырубка ландшафтообразующей и средообразующей растительности, за исключением санитарных рубок, и изменение существующего рельефа;

г) ограждения территорий прозрачные, не превышающие 1,8 м по высоте.

2. Исторически ценные градоформирующие объекты Санкт-Петербурга

2.1. Элементы исторической планировочной структуры

Историческая система расселения:

- исторические дачные поселения – пос. Комарово (Келломяки),

Охраняется историческая система расселения Санкт-Петербургской агломерации: типы исторических поселений, устойчивое историческое зонирование территорий.

2.2. Элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры

Панорамы с основных путей обзора: северного побережья с Финского залива.

Охраняется обзор сложившихся панорам.

3. Исторически ценные градоформирующие объекты в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами зон охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга.

3.1. Элементы исторической планировочной структуры:

а) улицы:

ул. Артиллеристов, Большой пр., Горная ул., Кавалерийская ул., Курортная ул., ул. Лейтенантов, Морская ул., ул. Отдыха, Советская ул., Социалистическая ул., исторические проезды.

Охраняются: трассировка улиц;

б) железнодорожная ветка Выборгского направления.

Охраняется трассировка.

3.2. Элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры:

а) рельеф: Литориновый уступ

Охраняется перепад отметок;

б) основные визуальные направления:

существующие: на Финский залив в створе Социалистической ул.; на Финский залив в створе ул. Артиллеристов; на Финский залив в створе Кавалерийской ул.; на Финский залив в створе Горной ул.; на Финский залив в створе Морской ул.

Охраняются визуальные направления, в пределах которых обеспечивается восприятие ландшафта;

утраченные: на утраченную церковь Святого Духа в существующем визуальном направлении вдоль Социалистической ул.

Резервируется возможность восстановления утраченной доминанты.

ЗОЛ 1-1

(Курортный район Санкт-Петербурга, пос. Комарово)

1.3. Общий режим в границах зон охраняемого природного ландшафта:

а) не допускаются:

строительство и размещение предприятий, создающих повышенные грузовые потоки, взрыво-, пожароопасных и потенциально оказывающих отрицательное воздействие на объекты культурного наследия;

строительство объектов, влекущее за собой изменение основных характеристик ландшафта, и реконструкция существующих объектов с изменением их габаритов, за исключением оговоренных в особых требованиях режима и в подпункте б) настоящего пункта;

изменение рельефа и вырубка зеленых насаждений, за исключением санитарных рубок;

строительные работы, приводящие к изменению основных характеристик ландшафта;

б) допускается:

воссоздание утраченных объектов, представлявших историко-культурную ценность при наличии положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

регенерация историко-градостроительной и природной среды, восстановление полностью или частично утраченных зданий, строений, сооружений в соответствии с особыми требованиями режима, при наличии положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия и на основании результатов научно-исследовательских работ;

размещение объектов улично-дорожной сети, плоскостных сооружений и относящихся к ним объектов недвижимости, не являющихся капитальными строениями, иных объектов в соответствии с особыми требованиями режима; а также объектов, размещение которых предусмотрено Генеральным планом Санкт-Петербурга, на основании заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия и положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы о соответствии размещаемых объектов требованиям государственной охраны объектов культурного наследия;

строительство и реконструкция за счет средств бюджетов Российской Федерации и Санкт-Петербурга зданий общежитий и зданий социально-культурного назначения с отклонением от отдельных параметров режимов, в целях соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм и правил, строительных норм и правил;

строительные и ремонтные работы, необходимые для функционирования объектов, находящихся на территориях объектов культурного наследия и в границах зон охраны, при условии, что после их завершения вид охраняемого ландшафта не будет изменен;

установка объектов внешнего благоустройства (павильоны, киоски и навесы, площадью не более 50 кв. м, высотой не более 5 м и с минимальными расстояниями между объектами 200 м, типовые афишные и газетные стенды, отдельно стоящие рекламные конструкции с форматами рекламных полей (ширина/высота): 0,9/1,2 м; 1,2/1,8 м; 3,6/2,6 м; 6/3 м), а также рекламные и информационные тумбы с форматом рекламного поля (ширина /высота): 1,4/3,0 м, малые архитектурные формы, информационные знаки), устройство временных стоянок автотранспорта с гравийным покрытием;

проведение работ по регенерации ландшафта, благоустройству и озеленению территорий;

снос (демонтаж) диссонирующих объектов и объектов, не представляющих историко-культурной ценности в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия.

1. Исторически ценные градоформирующие объекты Санкт-Петербурга

1.1. Элементы исторической планировочной структуры

1.1.1. Историческая система расселения:

б) исторические дачные поселения – пос. Комарово (Келломяки),

Охраняется историческая система расселения Санкт-Петербургской агломерации: типы исторических поселений, устойчивое историческое зонирование территорий.

1.2. Элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры

1.2.4. Панорамы с основных путей обзора: северного побережья с Финского залива.

Охраняется обзор сложившихся панорам.

3. Исторически ценные градоформирующие объекты в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами зон охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга

8.2.1. Элементы исторической планировочной структуры:

а) магистральная дорога: Приморское шоссе.

Охраняется трассировка дороги. Рекомендуется воссоздание исторических аллеиных посадок вдоль основной подъездной дороги;

б) улицы:

ул. Артиллеристов, Горная ул., ул. Громыхалова, ул. Дружбы, Кавалерийская ул., Курортная ул., Лермонтовский пр., Лесной пр., Морская ул., Октябрьская ул., ул. Отдыха, Подгорная ул., пер. Связи, ул. Связи, Социалистическая ул., исторические проезды (Новгородская ул.).

Охраняются: трассировка улиц;

в) железнодорожная ветка Выборгского направления.

Охраняется трассировка.

8.2.2. Элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры:

а) рельеф: Литориновый уступ

Охраняется перепад отметок.