



РЕСПУБЛИКА КРЫМ
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ

ПРИКАЗ

от 30.12. 2021

№ 614 -ОКН

г. Симферополь

Об утверждении границ зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк А.А. Боброва (архитектор Н.П. Краснов), конец XIX века - начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, г. Алупка, ул. 1-го Мая, 7, литер «А»

В соответствии со статьей 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 15 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации», «Проектом зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк А.А. Боброва (архитектор Н.П. Краснов), конец XIX века - начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, г. Алупка, ул. 1-го Мая, 7, литер «А», разработанным ООО «Апарт-отель Первомайский»,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк А.А. Боброва (архитектор Н.П. Краснов), конец XIX века - начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, г. Алупка, ул. 1-го Мая, 7, литер «А» (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк А.А. Боброва (архитектор Н.П. Краснов),

конец XIX века - начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, г. Алупка, ул. 1-го Мая, 7, литер «А» (приложение 2).

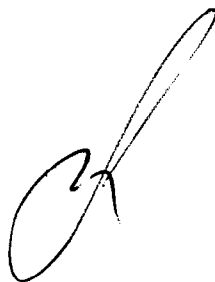
2. Департаменту государственной охраны культурного наследия Министерства культуры Республики Крым (Ростенко А.О.) обеспечить:

- размещение информации, утвержденной пунктом 1 настоящего приказа в федеральной государственной информационной системе территориального планирования;
- направление информации в орган кадастрового учета для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости;
- размещение информации, утвержденной пунктом 1 настоящего приказа, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- размещение настоящего приказа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и направление его копии в администрацию г. Ялты Республики Крым для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3. Настоящий приказ вступает в силу с момента его опубликования на официальном сайте Министерства культуры Республики Крым в государственной информационной системе Республики Крым «Портал Правительства Республики Крым» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя министра - начальника департамента государственной охраны культурного наследия Министерства культуры Республики Крым Ростенко А.О.

Министр



Т.А. Манежина

Согласовано:


заместитель министра –
начальник департамента
государственной охраны
культурного наследия

Заместитель начальника департамента

Начальник управления

Заведующий отделом

Заведующий отделом



А.О. Ростенко

А.В. Жаворонков

Е.С. Минкина

М.И. Быкова

Л.В. Сафонова

Приложение 1
к приказу Министерства культуры
Республики Крым
от «30» 12 2021 № 614-ОКМ

Границы

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк А.А. Боброва (архитектор Н.П. Краснов), конец XIX века - начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, г. Алушка, ул. 1-го Мая, 7, литер «А»

Охранная зона

Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия:

- 34-35 От южного угла территории домовладения следуя в северо-восточном направлении до излома границы;
- 35-36 следуя в юго-восточном направлении до излома границы;
- 36-37 следуя в юго-западном направлении до пересечения с северным углом домовладения;
- 37-28 следуя в юго-западном направлении вдоль линии северо-западной границы территории домовладения и ул. 1 Мая до излома границы;
- 28-23 следуя в юго-восточном направлении вдоль линии юго-западной границы домовладения до изгиба границы;
- 23-18 следуя в юго-западном направлении вдоль восточной границы территории ОКН до излома границы;
- 18-39 следуя в юго-западном направлении до излома границы;
- 39-44 следуя в северо-западном направлении линии вдоль дороги до пересечения с восточным углом домовладения;
- 44-46 следуя в северо-западном направлении до северо-западного угла домовладения;
- 46-47 следуя в северо-западном направлении до излома границы;
- 47-48 следуя в юго-западном направлении линии до излома границы;
- 48-50 следуя в северо-западном направлении до пересечения с ул. 1 Мая;
- 50-34 следуя в северо-восточном направлении вдоль ул. 1 Мая до исходной точки.

Перечень координат поворотных (характерных) границ охранной зоны

Обозначение характерных точек границ	Координаты		Горизонтальное проложение (8), м
	Х, м	У, м	
34	4911458.030	5183811.940	20,424
35	4911473.246	5183825.564	11,812
36	4911465.370	5183834.360	7,321
37	4911463.360	5183827.320	21,784
38	4911448.477	5183811.406	17,038
1	4911435.636	5183800.206	11,362
33	4911426.850	5183793.010	23,917
32	4911409.100	5183776.980	19,934
31	4911394.180	5183763.760	2,009
30	4911392.410	5183762.810	0,911
29	4911391.550	5183763.110	6,96
28	4911386.000	5183758.910	5,155

27	4911383.950	5183763.640	7,938
26	4911380.460	5183770.770	1,987
25	4911379.880	5183772.670	6,082
24	4911377.460	5183778.250	1,904
23	4911376.870	5183780.060	2,002
22	4911375.500	5183781.520	11,696
21	4911365.830	5183788.100	8,345
20	4911359.060	5183792.980	13,187
19	4911348.420	5183800.770	21,979
18	4911330.560	5183813.580	5,528
39	4911328.554	5183808.427	20,433
40	4911346.151	5183798.055	9,758
41	4911353.415	5183791.528	12
42	4911361.972	5183783.124	7,232
43	4911366.332	5183777.353	12,475
44	4911375.310	5183768.690	6,546
45	4911379.180	5183763.410	3,838
46	4911380.040	5183759.670	6,787
47	4911380.650	5183752.914	4,709
48	4911376.269	5183751.183	6,16
49	4911376.212	5183745.019	6,001
50	4911377.745	5183739.215	60.801
51	4911421.780	5183781.150	47.561
34	4911458.030	5183811.940	

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)

- 49-48 От угла территории следуя в восточном направлении до изгиба границы;
- 48-47 следуя в северо-восточном направлении до излома границы;
- 47-45 следуя в восточном направлении вдоль линии северо-восточной границы территории домовладения до излома границы;
- 45-39 следуя в юго-восточном направлении вдоль дороги до излома границы;
- 39-52 следуя в юго-западном направлении до излома границы;
- 52-54 следуя в северо-западном направлении вдоль дороги до изгиба границы;
- 54-61 следуя в западном направлении вдоль дороги до изгиба границы;
- 61-64 следуя в северо-западном направлении вдоль линии западной границы территории домовладения до излома границы;
- 64-49 следуя в северо-восточном направлении вдоль улицы 1-го Мая до исходной точки.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)

Обозначение характерных точек границ	Координаты		Горизонтальное проложение (8), м
	Х, м	У, м	
49	4911376.212	5183745.019	6.16
48	4911376.269	5183751.183	4.71
47	4911380.650	5183752.914	6.79
46	4911380.040	5183759.670	3.84
45	4911379.180	5183763.410	6,55
44	4911375.310	5183768.690	12,48
43	4911366.332	5183777.353	7,23
42	4911361.972	5183783.124	12,00
41	4911353.415	5183791.528	9.76
40	4911346.151	5183798.055	20.43
39	4911328.554	5183808.427	18,29
52	4911321.920	5183791.380	3,21
53	4911324.290	5183789.210	2,30
54	4911325.570	5183787.300	16.44
55	4911324.590	5183770.890	17,78
56	4911322.570	5183753.230	22,77
57	4911318.880	5183730.760	9,08
58	4911317.450	5183721.790	6.46
59	4911315.690	5183715.570	1,91
60	4911315.880	5183713.670	2,11
61	4911316.030	5183711.570	2,21
62	4911316.880	5183709.530	3,24
63	4911318.270	5183706.600	13,93
64	4911329.030	5183697.749	26,21
65	4911347.368	5183716.484	25,56
66	4911364.810	5183735.160	15,07
49	4911376.212	5183745.019	

Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)

- 59-54 От угла территории домовладения следуя в северо-восточном направлении вдоль дороги до излома границы;
- 54-67 следуя в юго-восточном направлении вдоль дороги до излома границы;
- 67-70 следуя в юго-восточном направлении вдоль линии восточной границы территории домовладения до изгиба границы;
- 70-81 следуя в юго-западном направлении вдоль дороги до изгиба границы;
- 81-82 следуя в северо-западном направлении вдоль линии юго-западной границы домовладения до изгиба границы;
- 82-84 следуя в северо-западном направлении вдоль линии западной границы домовладения до изгиба границы;
- 84-59 следуя в северном направлении до исходной точки.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)

Обозначение характерных точек границ	Координаты		Горизонтальное проложение (8), м
	X, м	У, м	
59	4911315.690	5183715.570	6,46
58	4911317.450	5183721.790	9,08
57	4911318.880	5183730.760	22,77
56	4911322.570	5183753.230	17,78
55	4911324.590	5183770.890	16,44
54	4911325.570	5183787.300	2,30
53	4911324.290	5183789.210	3,21
52	4911321.920	5183791.380	6,13
67	4911316.530	5183794.290	10,99
68	4911305.650	5183795.840	8,23
69	4911297.430	5183795.380	4,48
70	4911292.950	5183795.390	4,63
71	4911289.440	5183792.370	8,13
72	4911283.990	5183786.340	7,49
73	4911278.300	5183781.470	8,09
74	4911273.060	5183775.310	8,24
75	4911269.340	5183767.960	5,73
76	4911266.180	5183763.180	3,25
77	4911263.510	5183761.320	4,75
78	4911261.110	5183757.220	2,34
79	4911259.140	5183755.950	3,53
80	4911256.720	5183753.380	2,42
81	4911255.310	5183751.410	45,13
82	4911290.650	5183723.350	9,05
83	4911299.300	5183720.700	10,13
84	4911308.450	5183716.360	5,04
85	4911313.490	5183716.430	2,36
59	4911315.690	5183715.570	

Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3)

- 86-87 От угла территории домовладения следуя в северо-восточном направлении до излома границы;
- 87-89 следуя в юго-восточном направлении вдоль линии юго-восточной границы территории домовладения до излома границы;
- 89-90 следуя в северо-восточном направлении вдоль линии юго-восточной границы территории домовладения до излома границы;
- 90-51 следуя в юго-восточном направлении до пересечения с ул. 1 Мая;
- 51-50 следуя в юго-западном направлении вдоль улицы 1 Мая до излома границы;
- 50-48 следуя в юго-восточном направлении до излома границы;
- 48-93 следуя в юго-западном направлении до излома границы;
- 93-95 следуя в северо-западном направлении вдоль линии северо-восточной границы землевладения до излома границы;
- 95-96 следуя в северо-восточном направлении до изгиба границы;
- 96-98 следуя в северо-восточном направлении до излома границы;
- 98-86 следуя в северо-западном направлении вдоль линии северо-восточной границы территории домовладения до исходной точки.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3)

Обозначение характерных точек границ	Координаты		Горизонтальное проложение (8), м
	X, м	Y, м	
86	4911429.800	5183695.360	19,64
87	4911441.450	5183711.170	6,42
88	4911438.420	5183716.830	15,27
89	4911430.630	5183729.960	9,26
90	4911438.560	5183734.750	22,35
91	4911431.100	5183755.820	9,15
92	4911427.950	5183764.410	17,84
51	4911421.780	5183781.150	60,80
50	4911377.745	5183739.215	6,00
49	4911376.212	5183745.019	15,07
66	4911364.810	5183735.160	25,56
65	4911347.368	5183716.484	26,21
64	4911329.030	5183697.749	15,33
93	4911317.386	5183687.768	4,87
94	4911321.040	5183684.540	24,47
95	4911339.970	5183669.030	40,85
96	4911367.450	5183699.250	12,52
97	4911379.250	5183703.430	30,66
98	4911407.940	5183714.240	15,29
99	4911418.630	5183703.310	5,49
100	4911423.270	5183700.380	8,24
86	4911429.800	5183695.360	

Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-4)

- 92-101 От северо-западного угла участка в северо-восточном направлении вдоль северо-западной границы до излома границы территории;
- 101-103 следуя в северо-восточном направлении вдоль северо-западной границы до угла территории;
- 103-104 следуя в восточном направлении вдоль северной границы до излома границы территории;
- 104-105 следуя в северо-восточном направлении вдоль северо-западной границы до угла территории;
- 105-106 следуя в юго-восточном направлении вдоль северо-восточной границы до излома границы территории;
- 106-35 следуя в юго-восточном направлении вдоль северо-восточной границы до пересечения с улицей 1-го Мая;
- 35-34 следуя в юго-западном направлении вдоль улицы 1-го Мая до излома границы территории;
- 34-51 следуя в юго-западном направлении вдоль улицы 1-го Мая до излома угла территории;
- 51-92 следуя в северо-западном направлении вдоль юго-западной границы до исходной точки;

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-4)

Обозначение характерных точек границ	Координаты		Горизонтальное проложение (8), м
	X, м	Y, м	
92	4911427.950	5183764.410	46,08
101	4911467.120	5183788.680	10,97
102	4911477.910	5183790.640	4,05
103	4911481.780	5183791.820	2,10
104	4911481.110	5183793.810	4,47
105	4911485.180	5183795.650	30,77
106	4911474.270	5183824.420	1,53
35	4911473.246	5183825.564	20,42
34	4911458.030	5183811.940	47,56
51	4911421.780	5183781.150	17,84
92	4911427.950	5183764.410	

Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-5)

- 1-38 От северо-западного угла участка в северо-восточном направлении вдоль улицы 1-го Мая до излома границы территории;
- 38-37 следуя в северо-восточном направлении вдоль улицы 1-го Мая до излома границы территории;
- 37-36 следуя в северо-восточном направлении вдоль улицы 1-го Мая до угла границы территории;
- 36-107 следуя в юго-восточном направлении вдоль северо-восточной границы до излома границы территории;
- 107-108 следуя в юго-восточном направлении вдоль северо-восточной границы до излома границы территории;
- 108-109 следуя в юго-восточном направлении вдоль северо-восточной границы до излома границы территории;
- 109-110 следуя в южном направлении вдоль восточной границы до излома границы территории;
- 110-111 следуя в юго-восточном направлении вдоль северо-восточной границы до излома границы территории;
- 111-112 следуя в юго-восточном направлении вдоль северо-восточной границы до пересечения с дорогой;
- 112-113 следуя в юго-западном направлении вдоль дороги до излома границы территории;
- 113-9 следуя в юго-западном направлении вдоль дороги до угла территории ОКН;
- 9-8 следуя в северо-западном направлении вдоль северной границы ОКН до излома границы территории;
- 8-7 следуя в северо-западном направлении вдоль северной границы ОКН до угла границы территории;
- 7-6 следуя в южном направлении вдоль западной границы ОКН до угла границы территории;
- 6-5 следуя в северо-западном направлении вдоль северной границы ОКН до излома границы территории;
- 5-4 следуя в северо-западном направлении вдоль северной границы ОКН до излома границы территории;

- 4-3 следуя в северном направлении вдоль восточной границы ОКН до излома границы территории;
- 3-2 следуя в северо-западном направлении вдоль северной границы ОКН до излома границы территории;
- 2-1 следуя в северо-западном направлении вдоль северной границы ОКН до исходной точки.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-5)

Обозначение характерных точек границ	Координаты		Горизонтальное проложение (8), м
	Х, м	У, м	
1	4911435.636	5183800.206	17,04
38	4911448.477	5183811.406	21,78
37	4911463.360	5183827.320	7,32
36	4911465.370	5183834.360	3,25
107	4911462.740	5183836.270	9,96
108	4911457.320	5183844.620	12,98
109	4911448.460	5183854.100	24,61
110	4911423.950	5183856.330	15,26
111	4911417.360	5183870.090	20,75
112	4911408.170	5183888.690	10,04
113	4911399.060	5183884.470	12,58
9	4911387.880	5183878.710	15,44
8	4911393.320	5183864.260	31,78
7	4911404.050	5183834.350	7,08
6	4911397.104	5183832.992	11,60
5	4911401.617	5183822.310	10,30
4	4911409.180	5183815.310	12,61
3	4911421.650	5183813.410	11,18
2	4911430.060	5183806.050	8,08
1	4911435.636	5183800.206	

Описание границ зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)

- 114-115 От южного угла участка в северо-западном направлении вдоль юго-западной границы до излома границы территории;
- 115-116 следуя в северо-западном направлении вдоль юго-западной границы до угла территории;
- 116-117 следуя в северо-восточном направлении вдоль северо-западной границы до угла границы территории;
- 117-118 следуя в северном направлении вдоль западной границы до излома границы территории;
- 118-119 следуя в северном направлении вдоль западной границы до излома границы территории;
- 119-81 следуя в северо-восточном направлении вдоль северо-западной границы до угла территории ЗРЗ-2;
- 81-70 следуя в северо-восточном направлении вдоль юго-восточной границы территории ЗРЗ-2 до излома территории;
- 70-67 следуя в северном направлении вдоль восточной границы территории ЗРЗ-2 до излома территории;

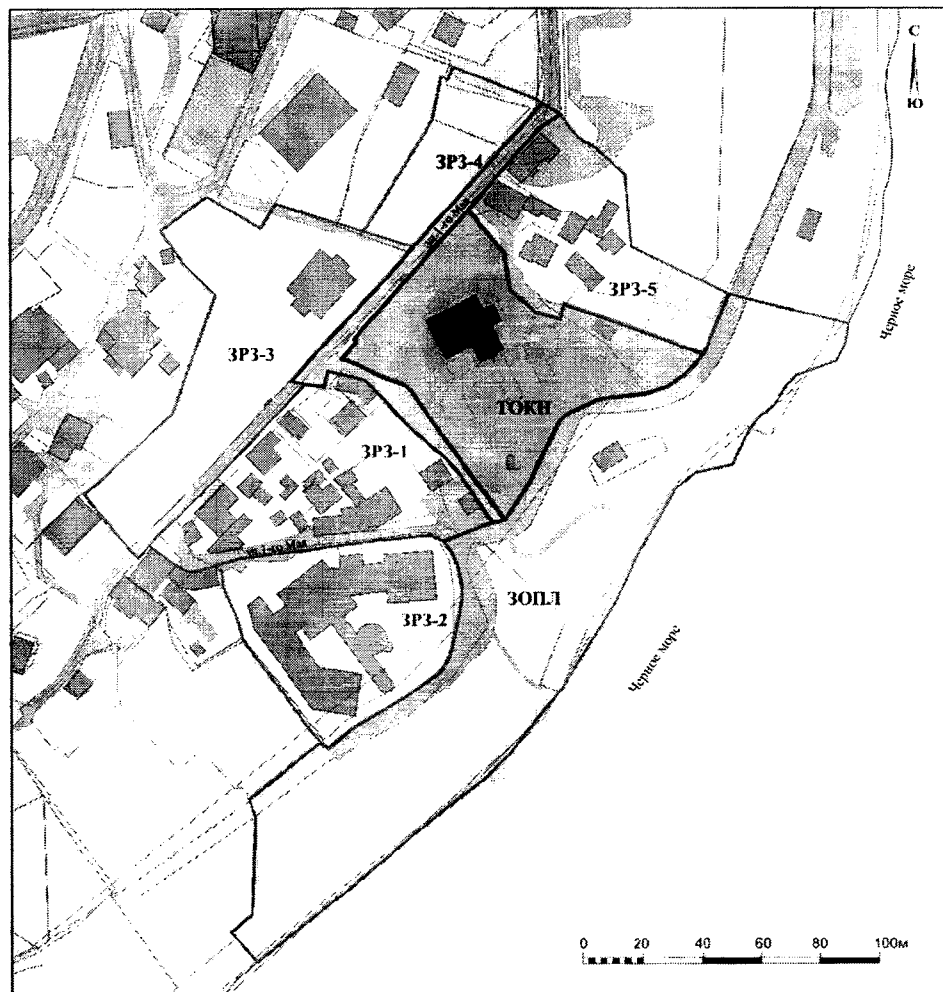
- 67-52 следуя в северо-западной направлении вдоль границы ЗРЗ-2 до угла границы территории;
- 52-39 следуя в северо-восточном направлении вдоль дороги до излома границы территории;
- 39-18 следуя в северо-восточном направлении вдоль дороги до излома границы территории;
- 18-15 следуя в северо-восточном направлении вдоль дороги до излома границы территории;
- 15-13 следуя в северо-восточном направлении вдоль дороги до излома границы территории;
- 13-11 следуя в восточном направлении вдоль дороги до излома границы территории;
- 11-9 следуя в северо-восточном направлении вдоль дороги до излома границы территории;
- 9-113 следуя в северо-восточном направлении вдоль дороги до излома границы территории;
- 113-112 следуя в северо-восточном направлении вдоль дороги до излома границы территории;
- 112-120 следуя в восточном направлении вдоль северной границы до угла границы территории;
- 120-122 следуя в юго-западном направлении вдоль береговой линии до излома границы территории;
- 122-124 следуя в юго-западном направлении вдоль береговой линии до излома границы территории;
- 124-125 следуя в южном направлении вдоль береговой линии до излома границы территории;
- 125-126 следуя в юго-западном направлении вдоль береговой линии до излома границы территории;
- 126-128 следуя в южном направлении вдоль береговой линии до излома границы территории;
- 128-129 следуя в юго-западном направлении вдоль береговой линии до излома границы территории;
- 129-114 следуя в юго-западном направлении вдоль береговой линии до исходной точки;

Зона охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)






Обозначение характерных точек границ	Координаты		Горизонтальное проложение (8), м
	X м	Y, м	
114	4911181.080	5183727.210	9,22
115	4911187.865	5183720.977	3,43
116	4911190.360	5183718.620	9,79
117	4911196.560	5183726.200	32,91
118	4911229.440	5183727.520	6,91
119	4911235.830	5183724.900	32,90
81	4911255.310	5183751.410	2,42
80	4911256.720	5183753.380	3,53
79	4911259.140	5183755.950	2,34
78	4911261.110	5183757.220	4,75
77	4911263.510	5183761.320	3,25
76	4911266.180	5183763.180	5,73
75	4911269.340	5183767.960	8,24

74	4911273.060	5183775.310	8,09
73	4911278.300	5183781.470	7,49
72	4911283.990	5183786.340	8,13
71	4911289.440	5183792.370	4,63
70	4911292.950	5183795.390	4,48
69	4911297.430	5183795.380	8,23
68	4911305.650	5183795.840	10,99
67	4911316.530	5183794.290	6,13
52	4911321.920	5183791.380	18,29
39	4911328.554	5183808.427	5,53
18	4911330.560	5183813.580	17,69
17	4911345.440	5183823.150	20,70
16	4911364.240	5183831.800	3,58
15	4911366.880	5183834.220	11,34
14	4911371.480	5183844.590	3,00
13	4911372.400	5183847.440	13,47
12	4911373.860	5183860.830	6,98
11	4911375.633	5183867.583	7,71
10	4911380.640	5183873.439	8,96
9	4911387.880	5183878.710	12,58
113	4911399.060	5183884.470	10,04
112	4911408.170	5183888.690	38,15
120	4911397.646	5183925.360	7,29
121	4911390.950	5183922.500	8,28
122	4911383.818	5183918.301	12,27
123	4911381.141	5183906.332	5,70
124	4911376.813	5183902.635	5,37
125	4911371.490	5183901.887	6,34
126	4911367.956	5183896.622	8,75
127	4911359.662	5183893.841	13,23
128	4911347.205	5183889.365	17,74
129	4911342.890	5183872.145	10,18
130	4911334.850	5183865.910	40,79
131	4911300.100	5183844.550	32,60
132	4911270.250	5183831.450	18,37
133	4911256.690	5183819.060	25,94
134	4911238.740	5183800.340	93,13
114	4911181.080	5183727.210	

Схема зон охраны объекта культурного наследия регионального значения



Условные обозначения:

-  Объект культурного наследия регионального значения «Особняк А.А. Боброва (архитектор Н.П. Краснов)», конец XIX века - начало XX века
-  Территория объекта культурного наследия и ее границы
-  Охранная зона
-  Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
-  Зона охраняемого природного ландшафта

Приложение 2
к приказу Министерства культуры
Республики Крым
от «30» 12 2021 № 614-ЕКМ

Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк А.А. Боброва (архитектор Н.П. Краснов), конец XIX века - начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, г. Алушка, ул. 1-го Мая, 7, литер «А»

Охранная зона

В границе охранной зоны **запрещается:**

- Уничтожение и искажение ценных характеристик и элементов историко-градостроительной и ландшафтной среды, в том числе:
 - изменение исторической трассировки планировочных элементов;
 - закрепление ограждениями, бордюрами и иными сооружениями (включая временные) стихийно установившихся линий застройки.
- Строительство и размещение построек, навесов и т.п., включая временные (исключая временные сооружения, необходимые для проведения дорожных и благоустроительных работ).
- Устройство надземных сооружений и конструкций (надземных переходов, креплений для светофоров, знаков дорожного движения и тому подобного), пересекающих над поверхностью земли проезжие части улицы 1 Мая и других элементов городской улично-дорожной сети.
- Сооружение любых видов «глухих» ограждений, за исключением случаев сооружения ограждений подобного типа на основе обоснованного историко-культурными исследованиями подбора аналогов такого рода сооружений, характерных для историко-градостроительной среды города Алушки.
- Использование различных по виду или типу секций ограждения одной территории, участка или линейного объекта.
- Вырубка ценных в ландшафтно-градостроительном отношении насаждений, за исключением санитарных рубок ухода.
- Произвольная высадка и допущение естественного появления растительности, препятствующей визуальному восприятию объектов культурного наследия и/или несовместимой с ценными ландшафтными характеристиками среды.
- Размещение рекламных и информационных материалов всех видов способами, не соответствующими ценным характеристикам градостроительной и ландшафтной среды и/или создающими препятствия для обзора объекта культурного наследия, в том числе:
 - размещение рекламных и информационных материалов в виде растяжек, крупномасштабных щитов;
 - размещение средств наружной рекламы и информации в виде отдельно стоящих крупногабаритных конструкций.
- Размещение наружных инженерных коммуникаций (проводов, кабелей, теплотрасс).
- Повышение высотных отметок улицы и проездов при проведении ремонта и реконструкции дорожных покрытий.
- Размещение передвижных нестационарных объектов торговли (торговых палаток, прицепов-автолавок и т.п.).

В границе охранной зоны разрешается:

- Обеспечение сохранности объекта культурного наследия, включая его градостроительную роль и характеристики в окружающей историко-градостроительной среде.
- Обеспечение оптимальных условий визуального восприятия объекта культурного наследия.
- Сохранение и поддержание ценных градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной среды, в том числе сохранение исторических трасс улицы 1 Мая и лестничного спуска к морскому берегу.
- Сохранение ценных объектов исторического благоустройства и ценных в ландшафтно-градостроительном/историко-культурном отношении элементов озеленения.
- Восстановление (регенерация) на основании дополнительных историко-культурных и ландшафтных исследований частично или полностью утраченных ценных элементов и характеристик историко-градостроительной среды.
- Проведение мероприятий по обеспечению функционирования общегородской улично-дорожной сети, не противоречащих условиям сохранения ценных градостроительных характеристик среды.
- Поддержание, капитальный ремонт и реконструкция сооружений и иных элементов градостроительной среды, обеспечивающих функциональное использование элементов городской улично-дорожной сети, при условии их адаптации и/или обеспечения их нейтральной роли относительно ценных (нейтральных по отношению к объекту культурного наследия) характеристик градостроительной среды.
- Осуществление мероприятий по адаптации элементов благоустройства, в том числе посредством вертикального озеленения, в целях повышения степени их соответствия историко-градостроительной среде объекта культурного наследия регионального значения.
- Проведение мероприятий по озеленению, в том числе вертикальному, и поддержанию ценных градостроительно-ландшафтных характеристик элементов городской улично-дорожной сети.
- Благоустройство и обеспечение функционирования пешеходных зон вдоль линий застройки и проезжих частей улицы 1 Мая и лестничного спуска к морскому берегу.
- Укладка в подземные коллекторы существующих надземных проводов и кабелей, демонтаж их опор.
- Организация архитектурной наружной подсветки ценных элементов историко-градостроительной среды, озеленения и благоустройства.
- Проведение археологических изысканий в случае обнаружения признаков присутствия в границах единой охранной зоны объектов, обладающих признаками объектов археологического наследия.
- Соблюдение требований охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия.

Требования к градостроительному регламенту, действующему в границах применения режима охранной зоны

- В пределах действия требований режима охранной зоны, применяемого к линейным объектам и другим общегородским территориям, не предназначенным для застройки, требования к градостроительным регламентам не устанавливаются.
- Организация и благоустройство (в том числе – озеленение) территории, включая сооружение, ремонт и реконструкцию объектов городского благоустройства и элементов транспортно-дорожной инфраструктуры осуществляется с учётом вышеизложенных

требований режима использования земельных участков по специально разработанным проектам, подлежащим согласованию в установленном законом порядке.

- Запрещается проведения любых видов строительных, реконструктивных и ремонтных работ, а также работ по озеленению и благоустройству, могущих повлечь за собой негативные последствия для физической сохранности и сохранения градостроительной роли, расположенных в непосредственной близости объектов культурного наследия, без оформления в составе проектной документации раздела обеспечения сохранности объекта культурного наследия с соответствующей государственной историко-культурной экспертизой.

Общие требования к режимам использования земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Обеспечение сохранности объектов культурного наследия, включая их градостроительную роль и объемно-пространственные характеристики, в окружающей градостроительной и ландшафтной среде посредством:

- ограничения капитального строительства;
- ограничения капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства, инженерных сооружений и объектов благоустройства, а также их частей, в том числе касающиеся изменения их параметров, размеров, пропорций, применения отдельных строительных материалов и цветовых решений;
- ограничения хозяйственной деятельности;
- адаптации отдельных элементов застройки.

Сохранение ценных градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной среды и недопущение их искажения/уничтожения, в том числе посредством запрещения сооружения «глухих» ограждений всех типов.

Сохранение ценных объектов исторической застройки и других ценных элементов историко-градостроительной среды (в том числе ценных в ландшафтно-градостроительном/историко-культурном отношении элементов озеленения), а также её позитивных характеристик, в том числе посредством запрещения размещения на фасадах зданий, расположенных по фронту улиц и проездов, кондиционеров, спутниковых телевизионных антенн и иных элементов инженерно-технического оборудования, запрещения вырубki ценных зелёных насаждений и т.д.

Обеспечение оптимального визуального восприятия объектов культурного наследия в их историко-градостроительной среде; сохранение и поддержание существующих видовых раскрытий на объекты культурного наследия.

Реконструкция рядовой застройки с ограниченным изменением композиции, параметров и архитектурного решения фасадов отдельных объектов.

Проведение мероприятий по адаптации объектов и элементов благоустройства в целях повышения их соответствия историко-градостроительной среде объектов культурного наследия.

Благоустройство и обеспечение функционирования пешеходных зон вдоль линий застройки и проезжих частей улиц, а также на внутриквартальных территориях.

Освоение подземного пространства при условии отсутствия негативных последствий для сохранности объекта культурного наследия и археологического культурного слоя.

Организация внешней архитектурной подсветки фасадов зданий за исключением диссонирующих/дисгармоничных объектов застройки, объектов временного характера или с ограниченными сроками амортизации.

Ограниченное размещение рекламных конструкций с учетом зон визуального восприятия объектов культурного наследия, с запрещением размещения рекламных и информационных материалов всех видов способами, не соответствующими ценным

характеристикам градостроительной и ландшафтной среды и/или создающими препятствия для обзора объектов культурного наследия, в том числе:

- размещения на зданиях средств наружной рекламы и информации в виде крышных конструкций;
- размещения на зданиях средств наружной рекламы и информации средств наружной рекламы и информации, полностью или частично перекрывающих оконные и дверные проёмы;
- размещения на зданиях средств наружной рекламы и информации, искажающих архитектурный облик объектов сложившейся застройки;
- размещения рекламных и информационных материалов в виде растяжек, крупномасштабных щитов;
- размещения средств наружной рекламы и информации в виде отдельно стоящих крупногабаритных конструкций.

Осуществление хозяйственной деятельности, не представляющей угрозу сохранности объекта культурного наследия и ценных характеристик градостроительной среды.

Обеспечение пожарной безопасности объектов культурного наследия и их защиты от динамических воздействий.

Сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия.

Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)

В границах ЗРЗ-1 запрещается:

- Уничтожение и искажение ценных характеристик и элементов историко-градостроительной и ландшафтной среды, в том числе:
 - изменение направлений исторических трасс путей сообщения и иных элементов исторической планировочной структуры;
 - искажение ценных характеристик исторического рельефа местности;
 - снос и допущение естественного разрушения ценных объектов исторического благоустройства (их сохранившихся фрагментов);
 - вырубка ценных в ландшафтно-градостроительном отношении насаждений, за исключением санитарных рубок ухода.
- Устройство надземных сооружений и конструкций, пересекающих над поверхностью земли трассы внутриквартальных проездов и дорожек.
- Сооружение любых видов «глухих» ограждений, за исключением случаев сооружения ограждений подобного типа на основе обоснованного историко-культурными исследованиями подбора аналогов такого рода сооружений, характерных для историко-градостроительной среды города Алушки.
- Использование различных по виду или типу секций ограждения одной территории, участка или линейного объекта.
- Произвольная высадка и допущение естественного появления растительности, препятствующей визуальному восприятию объектов культурного наследия и/или несовместимой с ценными ландшафтными характеристиками среды.
- Размещение рекламы.
- Размещение информационных материалов всех видов способами, не соответствующими ценным характеристикам градостроительной и ландшафтной среды и/или создающими препятствия для обзора объекта культурного наследия, в том числе:
 - размещение информационных материалов в виде растяжек, крупномасштабных щитов;

- размещение средств информации в виде отдельно стоящих крупногабаритных конструкций.
- Размещение наружных инженерных коммуникаций (проводов, кабелей, теплотрасс).

В границах ЗРЗ-1 разрешается:

- Сохранение и поддержание ценных характеристик исторического (природного и антропогенного) рельефа местности.
- Сохранение видовых раскрытий на объект культурного наследия регионального значения.
- Сохранение ценных элементов историко-градостроительной и ландшафтной среды, в том числе ценных объектов исторического благоустройства (их сохранившихся фрагментов) и озеленения.
- Проведение мероприятий по обеспечению функционирования общегородских коммуникаций и территорий общего пользования (ответвление улицы 1 Мая).
- Поддержание, капитальный ремонт и реконструкция сооружений и иных элементов линейных объектов, обеспечивающих функциональное использование дорожной сети при условии их адаптации и/или обеспечения их нейтральной роли относительно ценных (нейтральных по отношению к объекту культурного наследия) характеристик градостроительной среды.
- Осуществление мероприятий по адаптации объектов и элементов благоустройства дорожной сети в целях повышения степени их соответствия историко-градостроительной среде объекта культурного наследия регионального значения.
- Капитальный ремонт и реконструкция объектов существующей застройки без увеличения высотных параметров.
- Новое строительство в соответствии с назначенным видом использования земельных участков.
- Благоустройство внутриквартальной территории с размещением элементов инфраструктуры, не противоречащее условиям обеспечения сохранности ценных элементов архитектурной и ландшафтной среды и визуального восприятия объекта культурного наследия.
- Проведение мероприятий по озеленению при условии обеспечения обзора объекта культурного наследия, в том числе: посадка зелёных насаждений, соответствующая требованиям поддержания ценных ландшафтных характеристик историко-градостроительной среды объекта культурного наследия; восстановление ранее утраченных исторически ценных элементов историко-градостроительной и ландшафтной среды, на основании дополнительных историко-культурных исследований; санитарный уход и иные виды поддержания зелёных насаждений, городских территорий общего пользования; ликвидация не представляющих ландшафтной и исторической ценности зелёных насаждений, препятствующих восстановлению и поддержанию наиболее благоприятных условий восприятия объектов культурного наследия.
- Демонтаж и укладка в подземные коллекторы существующих надземных проводов и кабелей, демонтаж их опор.
- Осуществление хозяйственной деятельности, не противоречащее требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия.

Требования к градостроительному регламенту, действующему в границах регламентного участка ЗРЗ-1

Для не предназначенных к застройке территорий общего пользования (ответвление улицы 1 Мая и др.) требования к градостроительному регламенту не устанавливаются.

Для территории кадастровых участков 90:25:090104:373, 90:25:090104:170, 90:25:000000:1180, 90:25:000000:1032 предусмотрены следующие требования к градостроительному регламенту:

Использование территории

Функциональное назначение территории в соответствии с видами разрешённого использования земельных участков, предусмотренными действующей градостроительной документацией.

Не допускаются виды использования, соответствующие родовому понятию «Производственная деятельность» (коды разрешённого использования 6.0 и другие, начинающиеся на цифру 6 по Классификатору видов разрешённого использования земельных участков, утверждённому Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412).

Характер организации территории:

Планировочная организация территории в рамках количественных параметров и иных требований, определённых настоящим регламентом.

Закрепление трассы улицы 1 Мая и её ответвлений, лестничного спуска к морскому берегу и иных планировочных элементов объектами застройки и/или благоустройства/озеленения.

Организация и поддержание внутриквартальных коммуникаций (проездов, проходов), осуществление землеукрепительных мероприятий.

Количественные параметры организации территории:

Для территории кадастрового участка 90:25:000000:1032 ограничения не устанавливаются, для остальной территории устанавливаются следующие ограничения:

Максимальная площадь застройки: 50% территории кадастрового участка.

Минимальная площадь озеленения: 35% территории кадастрового участка.

Застройка и иные сооружения

Существующая застройка и иные сооружения:

Общие требования:

Капитальный ремонт и реконструкция объектов капитальной застройки без увеличения высотных параметров и количества этажей.

Объёмно-композиционные характеристики застройки – адаптированные/нейтральные относительно типологии объекта культурного наследия; допускается оборудование эксплуатируемого подкровельного пространства, мансард и т.п.

Адаптация объектов капитальной застройки к ценным характеристикам градостроительной и ландшафтной среды, в том числе посредством вертикального озеленения.

Требования к строительным и отделочным материалам: кирпич, природный камень (мрамор, гранит, известняк и др.), керамогранит, металл, ж/бетон, стекло, и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.

Запрещается облицовка фасадов объектов всех видов застройки (исключая временные сооружения) сайдингом и иными нетрадиционными видами отделки, а также использование недолговечных видов отделки (в том числе пластиковой) для всех видов капитальных сооружений.

Сохранение (консервация и поддержание) ценных элементов исторического благоустройства (в случае выявления/обнаружения таковых).

Поддержание и реконструкция подпорных стен в формах, адаптированных к ценным характеристикам историко-градостроительной среды.

Новая застройка и иные сооружения

Общие требования:

Капитальное строительство в соответствии с видами разрешённого использования земельного участка при условии организации благоприятной для визуального восприятия объектов культурного наследия градостроительной среды на основании выводов визуально-ландшафтного анализа.

Требования к характеру расположения объектов: размещение на участке с учётом обеспечения условий оптимального зрительного восприятия объекта культурного наследия регионального значения и требований градостроительного регламента к организации территории.

Объёмно-композиционные характеристики застройки – адаптированные/нейтральные относительно типологии объекта культурного наследия и ценных характеристик градостроительной и ландшафтной среды.

Требования к строительным и отделочным материалам: кирпич, природный камень (мрамор, гранит, известняк и др.), керамогранит, металл, ж/бетон, стекло, и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.

Запрещается облицовка фасадов объектов всех видов застройки (исключая временные сооружения) сайдингом и иными нетрадиционными видами отделки, а также использование недолговечных видов отделки (в том числе пластиковой) для всех видов капитальных сооружений.

Требования к высотным параметрам и этажности

- для объектов жилого строительства:
 - предельно допустимая высота: 10 метров от уровня отмостки до верхней отметки кровли (включая технические надстройки и конструкции; допускается оборудование эксплуатируемого подкровельного пространства, мансард и т.п.),
 - предельно допустимая надземная этажность: 2 этажа;
- для объектов хозяйственно-инфраструктурного назначения:
 - предельно допустимая высота: 6 метров от уровня отмостки до верхней отметки кровли (включая технические надстройки и конструкции),
 - предельно допустимая надземная этажность: 1 этаж.

Требования к колористическому решению – в диапазоне светлых тонов спектра.

Допускается восстановление объёмных параметров исторической застройки, если таковая существовала на территории участка до середины XX столетия, на основе специальных историко-градостроительных исследований.

Допускается определение высотных параметров и этажности новой застройки, возводимой в рамках компенсации ранее существовавшей исторической, в соответствии с характеристиками утраченной застройки на основании результатов историко-культурных исследований.

Сооружение подпорных стен в рамках проведения землеукрепительных работ в формах и параметрах, адаптированных к ценным характеристикам историко-градостроительной среды.

Элементы ограждений

Не допускается возведение непрозрачных ограждений по красной линии улицы 1 Мая, её ответвлений, лестничного спуска к морскому берегу, линиям внутриквартальных границ и трассам иных планировочных элементов, за исключением случаев сооружения ограждений подобного типа на основе обоснованного историко-культурными исследованиями подбора аналогов такого рода сооружений, характерных для историко-градостроительной среды города Алупки.

Допускается закрепление линий трасс планировочных элементов светопрозрачным ограждением высотой до 2 метров от уровня поверхности земли.

Озеленение

Осуществление контроля высотных параметров зелёных насаждений и кронирование высокоствольной растительности в пределах зоны видимости объекта культурного наследия.

Высадка деревьев, устройство газонов, цветников и живых изгородей, в том числе создание кулис из высокоствольной растительности с пирамидальными формами кроны с целью минимизации градостроительной роли объектов нового строительства в панорамных раскрытиях объектов культурного наследия.

Закрепление линий внутриквартальных границ и трасс иных планировочных элементов средствами озеленения (живыми изгородями).

Вертикальное озеленение в качестве средства адаптации зданий и сооружений к ценным характеристикам градостроительной и ландшафтной среды.

Требования к видовому и породному составу растительности не устанавливаются.

Основные виды проводимых работ

Капитальный ремонт и реконструкция объектов капитальной застройки в соответствии с требованиями градостроительных регламентов.

Новое капитальное строительство в соответствии с требованиями градостроительных регламентов.

Адаптация объектов капитальной застройки к ценным характеристикам градостроительной и ландшафтной среды, в том числе посредством вертикального озеленения.

Сохранение (консервация и поддержание) ценных элементов исторического благоустройства.

Поддержание и реконструкция подпорных стен в формах, адаптированных к ценным характеристикам историко-градостроительной среды.

Благоустройство территории, сооружение подпорных стен, ограждений, малых форм, объектов инфраструктуры.

Проведение землеукрепительных работ.

Работы по озеленению.

Освоение подземного пространства.

Особые требования

Проведение всех видов строительных (включая освоение подземного пространства) работ, а также тех видов реконструктивных, ремонтных и благоустроительных (включая озеленение) работ, которые могут повлечь за собой негативные последствия для физической сохранности и сохранения градостроительной роли расположенных в непосредственной близости объектов культурного наследия, допускается исключительно при условии оформления в составе проектной документации раздела обеспечения сохранности объекта культурного наследия с соответствующей государственной историко-культурной экспертизой.

Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)

В границах ЗРЗ-2 запрещается:

- Уничтожение и искажение ценных характеристик и элементов историко-градостроительной и ландшафтной среды, в том числе:
 - изменение направлений исторических трасс путей сообщения и иных элементов исторической планировочной структуры;
 - искажение ценных характеристик исторического рельефа местности;
 - снос и/допущение естественного разрушения ценных объектов исторического благоустройства (их сохранившихся фрагментов);
 - вырубка ценных в ландшафтно-градостроительном отношении насаждений, за исключением санитарных рубок ухода.
- Устройство надземных сооружений и конструкций, пересекающих над поверхностью земли трассы внутриквартальных проездов и дорожек.
- Сооружение любых видов «глухих» ограждений, за исключением случаев сооружения ограждений подобного типа на основе обоснованного историко-культурными исследованиями подбора аналогов такого рода сооружений, характерных для историко-градостроительной среды города Алупки.
- Использование различных по виду или типу секций ограждения одной территории, участка или линейного объекта.
- Произвольная высадка и допущение естественного появления растительности, препятствующей визуальному восприятию объектов культурного наследия и/или несовместимой с ценными ландшафтными характеристиками среды.
- Размещение рекламы.
- Размещение информационных материалов всех видов способами, не соответствующими ценным характеристикам градостроительной и ландшафтной среды и/или создающими препятствия для обзора объекта культурного наследия, в том числе:
 - размещение информационных материалов в виде растяжек, крупномасштабных щитов;
 - размещение средств информации в виде отдельно стоящих крупногабаритных конструкций.
- Размещение наружных инженерных коммуникаций (проводов, кабелей, теплотрасс).

В границах ЗРЗ-2 разрешается:

- Сохранение и поддержание ценных характеристик исторического (природного и антропогенного) рельефа местности.
- Сохранение видовых раскрытий на объекты культурного наследия.
- Сохранение ценных элементов историко-градостроительной и ландшафтной среды, в том числе ценных объектов исторического благоустройства (их сохранившихся фрагментов) и озеленения.
- Капитальный ремонт и реконструкция объектов существующей застройки без увеличения высотных параметров.
- Новое строительство в соответствии с назначенным видом использования земельных участков в рамках компенсации существующих объёмов в случае их утраты).
- Благоустройство внутриквартальной территории с размещением элементов инфраструктуры, не противоречащее условиям обеспечения сохранности ценных элементов архитектурной и ландшафтной среды и визуального восприятия объекта культурного наследия.

- Проведение мероприятий по озеленению при условии обеспечения обзора объекта культурного наследия, в том числе: посадка зелёных насаждений, соответствующая требованиям поддержания ценных ландшафтных характеристик историко-градостроительной среды объекта культурного наследия; восстановление ранее утраченных исторически ценных элементов историко-градостроительной и ландшафтной среды, на основании дополнительных историко-культурных исследований; санитарный уход и иные виды поддержания зелёных насаждений, городских территорий общего пользования; ликвидация не представляющих ландшафтной и исторической ценности зелёных насаждений, препятствующих восстановлению и поддержанию наиболее благоприятных условий восприятия объектов культурного наследия.
- Демонтаж и укладка в подземные коллекторы существующих надземных проводов и кабелей, демонтаж их опор.
- Осуществление хозяйственной деятельности, не противоречащее требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия.

Требования к градостроительному регламенту, действующему в границах регламентного участка ЗРЗ-2

Использование территории

Функциональное назначение территории в соответствии с видами разрешённого использования земельных участков, предусмотренными действующей градостроительной документацией.

Не допускаются виды использования, соответствующие родовому понятию «Производственная деятельность» (коды разрешённого использования 6.0 и другие, начинающиеся на цифру 6 по Классификатору видов разрешённого использования земельных участков, утверждённому Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412).

Характер организации территории:

Планировочная организация территории в рамках количественных параметров и иных требований, определённых настоящим регламентом.

Закрепление трасс планировочных элементов объектами благоустройства/озеленения.

Организация и поддержание внутриквартальных коммуникаций (проездов, проходов), осуществление землеукрепительных мероприятий.

Количественные параметры организации территории:

Максимальная площадь застройки: 80% территории кадастрового участка.

Минимальная площадь озеленения: 15% территории кадастрового участка.

Застройка и иные сооружения

Существующая застройка и иные сооружения:

Общие требования:

Завершение строительства и ввод в эксплуатацию объектов капитальной застройки в соответствии с выданной разрешительной документацией.

Капитальный ремонт и реконструкция объектов капитальной застройки без увеличения высотных параметров и количества этажей.

Объёмно-композиционные характеристики застройки – адаптированные/нейтральные относительно типологии объекта культурного наследия.

Адаптация объектов капитальной застройки к ценным характеристикам градостроительной и ландшафтной среды, в том числе посредством вертикального озеленения.

Требования к строительным и отделочным материалам: кирпич, природный камень (мрамор, гранит, известняк и др.), керамогранит, металл, ж/бетон, стекло, и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.

Запрещается облицовка фасадов объектов всех видов застройки (исключая временные сооружения) сайдингом и иными нетрадиционными видами отделки, а также использование недолговечных видов отделки (в том числе пластиковой) для всех видов капитальных сооружений.

Сохранение (консервация и поддержание) ценных элементов исторического благоустройства (в случае выявления\обнаружения таковых).

Поддержание и реконструкция подпорных стен в формах, адаптированных к ценным характеристикам историко-градостроительной среды.

Новая застройка и иные сооружения

Общие требования:

Капитальное строительство в соответствии с видами разрешённого использования земельного участка в рамках компенсации существующих объёмов капитальной застройки в случае их демонтажа (амортизации, утраты) при условии организации благоприятной для визуального восприятия объектов культурного наследия градостроительной среды на основании выводов визуально-ландшафтного анализа.

Требования к характеру расположения объектов: размещение на участке с учётом обеспечения условий оптимального зрительного восприятия объекта культурного наследия регионального значения и требований градостроительного регламента к организации территории.

Объёмно-композиционные характеристики застройки – адаптированные/нейтральные относительно типологии объекта культурного наследия и ценных характеристик градостроительной и ландшафтной среды.

Требования к строительным и отделочным материалам: кирпич, природный камень (мрамор, гранит, известняк и др.), керамогранит, металл, ж/бетон, стекло, и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.

Запрещается облицовка фасадов объектов всех видов застройки (исключая временные сооружения) сайдингом и иными нетрадиционными видами отделки, а также использование недолговечных видов отделки (в том числе пластиковой) для всех видов капитальных сооружений.

Требования к высотным параметрам и этажности:

- для объектов жилого строительства:
 - предельно допустимая высота: 12 метров от уровня отмостки до верхней отметки кровли (включая технические надстройки и конструкции; допускается оборудование эксплуатируемого подкровельного пространства, мансард и т.п.),
 - предельно допустимая надземная этажность: 3 этажа;
- для объектов инфраструктурного назначения:
 - предельно допустимая высота: 6 метров от уровня отмостки до верхней отметки кровли (включая технические надстройки и конструкции),
 - предельно допустимая надземная этажность: 1 этаж.

Требования к колористическому решению – в диапазоне светлых тонов спектра.

Допускается восстановление объёмных параметров исторической застройки, если таковая существовала на территории участка до середины XX столетия, на основе специальных историко-градостроительных исследований.

Допускается определение высотных параметров и этажности новой застройки, возводимой в рамках компенсации ранее существовавшей исторической, в соответствии с

характеристиками утраченной застройки на основании результатов историко-культурных исследований.

Сооружение подпорных стен в рамках проведения землеукрепительных работ формах и параметрах, адаптированных к ценным характеристикам историко-градостроительной среды.

Элементы ограждений

Не допускается возведение непрозрачных ограждений по линиям внутриквартальных границ и трассам иных планировочных элементов, за исключением случаев сооружения ограждений подобного типа на основе обоснованного историко-культурными исследованиями подбора аналогов такого рода сооружений, характерных для историко-градостроительной среды города Алупки.

Допускается закрепление линий трасс планировочных элементов светопрозрачным ограждением высотой до 2 метров от уровня поверхности земли.

Озеленение

Осуществление контроля высотных параметров зелёных насаждений и кронирование высокоствольной растительности в пределах зоны видимости объекта культурного наследия.

Высадка деревьев, устройство газонов, цветников и живых изгородей, в том числе создание кулис из высокоствольной растительности с пирамидальными формами кроны с целью минимизации градостроительной роли объектов нового строительства в панорамных раскрытиях объектов культурного наследия.

Закрепление линий внутриквартальных границ и трасс иных планировочных элементов средствами озеленения (живыми изгородями).

Вертикальное озеленение в качестве средства адаптации зданий и сооружений к ценным характеристикам градостроительной и ландшафтной среды.

Требования к видовому и породному составу растительности не устанавливаются.

Основные виды проводимых работ

Капитальный ремонт и реконструкция объектов капитальной застройки в соответствии с требованиями градостроительных регламентов.

Новое капитальное строительство в соответствии с требованиями градостроительных регламентов.

Адаптация объектов капитальной застройки к ценным характеристикам градостроительной и ландшафтной среды, в том числе посредством вертикального озеленения.

Сохранение (консервация и поддержание) ценных элементов исторического благоустройства.

Поддержание и реконструкция подпорных стен в формах, адаптированных к ценным характеристикам историко-градостроительной среды.

Благоустройство территории, сооружение подпорных стен, ограждений, малых форм, объектов инфраструктуры.

Проведение землеукрепительных работ.

Работы по озеленению.

Освоение подземного пространства.

Особые требования

Проведение всех видов строительных (включая освоение подземного пространства) работ, а также тех видов реконструктивных, ремонтных и благоустроительных (включая озеленение) работ, которые могут повлечь за собой негативные последствия для физической сохранности и сохранения градостроительной роли расположенных в непосредственной близости объектов культурного наследия, допускается исключительно при условии

оформления в составе проектной документации раздела обеспечения сохранности объекта культурного наследия с соответствующей государственной историко-культурной экспертизой.

Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3)

В границах ЗРЗ-3 запрещается:

- Уничтожение и искажение ценных характеристик и элементов историко-градостроительной и ландшафтной среды, в том числе:
 - изменение направлений исторических трасс путей сообщения и иных элементов исторической планировочной структуры;
 - снос и/допущение естественного разрушения ценных объектов исторического благоустройства (их сохранившихся фрагментов);
 - вырубка ценных в ландшафтно-градостроительном отношении насаждений, за исключением санитарных рубок ухода.
- Устройство надземных сооружений и конструкций, пересекающих над поверхностью земли трассы внутриквартальных проездов, дорожек, лестниц.
- Сооружение любых видов «глухих» ограждений, за исключением случаев сооружения ограждений подобного типа на основе обоснованного историко-культурными исследованиями подбора аналогов такого рода сооружений, характерных для историко-градостроительной среды города Алупки.
- Использование различных по виду или типу секций ограждения одной территории, участка или линейного объекта.
- Произвольная высадка и допущение естественного появления растительности, препятствующей визуальному восприятию объектов культурного наследия и/или несовместимой с ценными ландшафтными характеристиками среды.
- Размещение крупноформатной рекламы.
- Размещение информационных материалов всех видов способами, не соответствующими ценным характеристикам градостроительной и ландшафтной среды и/или создающими препятствия для обзора объекта культурного наследия, в том числе:
 - размещение информационных материалов в виде растяжек, крупномасштабных щитов;
 - размещение средств информации в виде отдельно стоящих крупногабаритных конструкций.
- Размещение наружных инженерных коммуникаций (проводов, кабелей, теплотрасс).

В границах ЗРЗ-3 разрешается:

- Сохранение видовых раскрытий на объект культурного наследия регионального значения.
- Сохранение ценных элементов историко-градостроительной и ландшафтной среды, в том числе ценных объектов исторического благоустройства (их сохранившихся фрагментов) и озеленения.
- Проведение мероприятий по обеспечению функционирования общегородских коммуникаций и территорий общего пользования (участок улицы 1 Мая и лестница между основной и верхней трассами улицы 1 Мая).
- Поддержание, капитальный ремонт и реконструкция сооружений и иных элементов линейных объектов, обеспечивающих функциональное использование дорожной сети при условии их адаптации и/или обеспечения их нейтральной роли относительно ценных

(нейтральных по отношению к объекту культурного наследия) характеристик градостроительной среды.

- Осуществление мероприятий по адаптации объектов и элементов благоустройства дорожной сети в целях повышения степени их соответствия историко-градостроительной среде объекта культурного наследия регионального значения.
- Новое строительство в соответствии с назначенным видом использования земельного участка.
- Благоустройство внутриквартальной территории с размещением элементов инфраструктуры, не противоречащее условиям обеспечения сохранности ценных элементов архитектурной и ландшафтной среды и визуального восприятия объекта культурного наследия.
- Проведение мероприятий по озеленению при условии обеспечения обзора объекта культурного наследия, в том числе: посадка зелёных насаждений, соответствующая требованиям поддержания ценных ландшафтных характеристик историко-градостроительной среды объекта культурного наследия; восстановление ранее утраченных исторически ценных элементов историко-градостроительной и ландшафтной среды, на основании дополнительных историко-культурных исследований; санитарный уход и иные виды поддержания зелёных насаждений; ликвидация не представляющих ландшафтной и исторической ценности зелёных насаждений, препятствующих восстановлению и поддержанию наиболее благоприятных условий восприятия объектов культурного наследия.
- Демонтаж и укладка в подземные коллекторы существующих надземных проводов и кабелей, демонтаж их опор.
- Ограниченное размещение информационных сообщений на переносных носителях и рекламы.
- Осуществление хозяйственной деятельности, не противоречащее требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия.

Требования к градостроительному регламенту, действующему в границах регламентного участка ЗРЗ-3

Для линейных объектов и не предназначенных к застройке территорий общего пользования (участок улицы 1 Мая и лестница между верхней и нижней трассами улицы 1 Мая) требования к градостроительному регламенту не устанавливаются.

Использование территории кадастрового участка 90:25:090104:158:

Функциональное назначение территории в соответствии с видами разрешённого использования земельных участков, предусмотренными действующей градостроительной документацией.

Не допускаются виды использования, соответствующие родовому понятию «Производственная деятельность» (коды разрешённого использования 6.0 и другие, начинающиеся на цифру 6 по Классификатору видов разрешённого использования земельных участков, утверждённому Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412).

Характер организации территории:

Планировочная организация территории на основе проекта планировки в рамках количественных параметров и иных требований, определённых настоящим регламентом.

Организация и поддержание внутриквартальных коммуникаций (проездов, проходов), осуществление землеукрепительных мероприятий.

Количественные параметры организации территории:

Максимальная площадь застройки: 80% территории кадастрового участка.

Минимальная площадь озеленения: 15% территории кадастрового участка.

Застройка и иные сооружения

Существующая застройка и иные сооружения:

Общие требования:

Завершение строительства объекта незавершённого строительства в соответствии с видами разрешённого использования земельного участка.

Объёмно-композиционные характеристики застройки – адаптированные/нейтральные относительно типологии объекта культурного наследия.

Требования к строительным и отделочным материалам: кирпич, природный камень (мрамор, гранит, известняк и др.), керамогранит, металл, ж/бетон, стекло, и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.

Запрещается облицовка фасадов объектов всех видов застройки (исключая временные сооружения) сайдингом и иными нетрадиционными видами отделки, а также использование недолговечных видов отделки (в том числе пластиковой) для всех видов капитальных сооружений.

Требования к высотным параметрам и этажности:

- предельно допустимая высота: 23 метра от уровня отмостки до верхней отметки кровли (включая технические надстройки и конструкции);
- предельно допустимая надземная этажность: 6 этажей.

Требования к колористическому решению – в диапазоне светлых тонов спектра.

Сохранение (консервация и поддержание) ценных элементов исторического благоустройства – фрагментов подпорной стены (каменной ограды) территории дачи-пансиона Г.К. Пелка.

Поддержание и реконструкция подпорных стен в формах, адаптированных к ценным характеристикам историко-градостроительной среды.

Новая застройка и иные сооружения

Общие требования:

Капитальное строительство в соответствии с видами разрешённого использования земельного участка при условии организации благоприятной для визуального восприятия объектов культурного наследия градостроительной среды на основании выводов визуально-ландшафтного анализа.

Требования к характеру расположения объектов: размещение на участке с учётом обеспечения условий оптимального зрительного восприятия объекта культурного наследия регионального значения, с привязкой к месту расположения существующего объекта незавершённого строительства в качестве секций единого объекта капитальной застройки; характер размещения объектов инфраструктурного назначения не регламентируется.

Объёмно-композиционные характеристики застройки – адаптированные/нейтральные относительно типологии объекта культурного наследия.

Требования к строительным и отделочным материалам: кирпич, природный камень (мрамор, гранит, известняк и др.), керамогранит, металл, ж/бетон, стекло, и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.

Запрещается облицовка фасадов объектов всех видов застройки (исключая временные сооружения) сайдингом и иными нетрадиционными видами отделки, а также использование недолговечных видов отделки (в том числе пластиковой) для всех видов капитальных сооружений.

Требования к высотным параметрам и этажности:

- для объектов жилого строительства:
 - предельно допустимая высота: 23 метра от уровня отмостки до верхней отметки кровли (включая технические надстройки и конструкции),
 - предельно допустимая надземная этажность: 6 этажей;
- для объектов хозяйственно-инфраструктурного назначения:

- предельно допустимая высота: 6 метров от уровня отмостки до верхней отметки кровли (включая технические надстройки и конструкции),
- предельно допустимая надземная этажность: 1 этаж.

Требования к колористическому решению – в диапазоне светлых тонов спектра.

Допускается восстановление объёмных параметров исторической застройки, если таковая существовала на территории участка до середины XX столетия, на основе специальных историко-градостроительных исследований.

Допускается определение высотных параметров и этажности новой застройки, возводимой в рамках компенсации ранее существовавшей исторической, в соответствии с характеристиками утраченной застройки на основании результатов историко-культурных исследований.

Сооружение подпорных стен в рамках проведения землеукрепительных работ формах и параметрах, адаптированных к ценным характеристикам историко-градостроительной среды.

Элементы ограждений

Не допускается возведение непрозрачных ограждений по красной линии улицы 1 Мая, линиям внутриквартальных границ и трассам иных планировочных элементов, за исключением случаев сооружения ограждений подобного типа на основе обоснованного историко-культурными исследованиями подбора аналогов такого рода сооружений, характерных для историко-градостроительной среды города Алупки.

Допускается закрепление линий трасс планировочных элементов светопрозрачным ограждением высотой до 2 метров от уровня поверхности земли.

Озеленение

Осуществление контроля высотных параметров зелёных насаждений и кронирование высокоствольной растительности в пределах зоны видимости объекта культурного наследия.

Высадка деревьев, устройство газонов, цветников и живых изгородей, в том числе создание кулис из высокоствольной растительности с пирамидальными формами кроны с целью минимизации градостроительной роли объектов нового строительства в панорамных раскрытиях объектов культурного наследия.

Закрепление линий внутриквартальных границ и трасс иных планировочных элементов средствами озеленения (живыми изгородями).

Вертикальное озеленение в качестве средства адаптации зданий и сооружений к ценным характеристикам градостроительной и ландшафтной среды.

Требования к видовому и породному составу растительности не устанавливаются.

Основные виды проводимых работ

Завершение строительства, реконструкция и капитальный ремонт объекта незавершённого строительства.

Капитальное строительство в соответствии с требованиями градостроительных регламентов.

Сохранение (консервация и поддержание) ценных элементов исторического благоустройства – фрагментов подпорной стены (каменной ограды) территории дачи-пансиона Г.К. Пелка.

Поддержание и реконструкция подпорных стен в формах, адаптированных к ценным характеристикам историко-градостроительной среды.

Благоустройство территории, сооружение подпорных стен, ограждений, малых форм, объектов инфраструктуры.

Проведение землеукрепительных работ.

Работы по озеленению.

Освоение подземного пространства.

Особые требования

Проведение всех видов строительных (включая освоение подземного пространства) работ, а также тех видов реконструктивных, ремонтных и благоустроительных (включая озеленение) работ, которые могут повлечь за собой негативные последствия для физической сохранности и сохранения градостроительной роли расположенных в непосредственной близости объектов культурного наследия, допускается исключительно при условии оформления в составе проектной документации раздела обеспечения сохранности объекта культурного наследия с соответствующей государственной историко-культурной экспертизой.

Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-4)

В границах ЗРЗ-4 запрещается:

- Уничтожение и искажение ценных характеристик и элементов историко-градостроительной и ландшафтной среды, в том числе:
 - изменение направлений исторических трасс путей сообщения и иных элементов исторической планировочной структуры;
 - искажение ценных характеристик исторического рельефа местности;
 - снос и/допущение естественного разрушения ценных объектов исторического благоустройства (их сохранившихся фрагментов);
 - вырубка ценных в ландшафтно-градостроительном отношении насаждений, за исключением санитарных рубок ухода.
- Сооружение любых видов «глухих» ограждений, за исключением случаев сооружения ограждений подобного типа на основе обоснованного историко-культурными исследованиями подбора аналогов такого рода сооружений, характерных для историко-градостроительной среды города Алупки.
- Использование различных по виду или типу секций ограждения одной территории, участка или линейного объекта.
- Произвольная высадка и допущение естественного появления растительности, препятствующей визуальному восприятию объектов культурного наследия и/или несовместимой с ценными ландшафтными характеристиками среды.
- Размещение рекламы.
- Размещение информационных материалов всех видов способами, не соответствующими ценным характеристикам градостроительной и ландшафтной среды и/или создающими препятствия для обзора объекта культурного наследия, в том числе:
 - размещение информационных материалов в виде растяжек, крупномасштабных щитов;
 - размещение средств информации в виде отдельно стоящих крупногабаритных конструкций.
- Размещение наружных инженерных коммуникаций (проводов, кабелей, теплотрасс).

В границах ЗРЗ-4 разрешается:

- Сохранение и поддержание ценных характеристик исторического (природного и антропогенного) рельефа местности.
- Сохранение видовых раскрытий на объект культурного наследия регионального значения.

- Сохранение ценных элементов историко-градостроительной и ландшафтной среды, в том числе ценных объектов исторического благоустройства (их сохранившихся фрагментов) и озеленения.
- Капитальный ремонт и реконструкция объектов существующей застройки без увеличения высотных параметров.
- Новое строительство в соответствии с назначенным видом использования земельных участков.
- Благоустройство внутриквартальной территории с размещением элементов инфраструктуры, не противоречащее условиям обеспечения сохранности ценных элементов архитектурной и ландшафтной среды и визуального восприятия объекта культурного наследия.
- Проведение мероприятий по озеленению при условии обеспечения обзора объекта культурного наследия, в том числе: посадка зелёных насаждений, соответствующая требованиям поддержания ценных ландшафтных характеристик историко-градостроительной среды объекта культурного наследия; восстановление ранее утраченных исторически ценных элементов историко-градостроительной и ландшафтной среды, на основании дополнительных историко-культурных исследований; санитарный уход и иные виды поддержания зелёных насаждений, городских территорий общего пользования; ликвидация не представляющих ландшафтной и исторической ценности зелёных насаждений, препятствующих восстановлению и поддержанию наиболее благоприятных условий восприятия объектов культурного наследия.
- Демонтаж и укладка в подземные коллекторы существующих надземных проводов и кабелей, демонтаж их опор.
- Осуществление хозяйственной деятельности, не противоречащее требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия.

Требования к градостроительному регламенту, действующему в границах регламентного участка ЗРЗ-4

Использование территории

Функциональное назначение территории в соответствии с видами разрешённого использования земельных участков, предусмотренными действующей градостроительной документацией.

Не допускаются виды использования, соответствующие родовому понятию «Производственная деятельность» (коды разрешённого использования 6.0 и другие, начинающиеся на цифру 6 по Классификатору видов разрешённого использования земельных участков, утверждённому Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412).

Характер организации территории:

Планировочная организация территории в рамках количественных параметров и иных требований, определённых настоящим регламентом.

Закрепление трассы улицы 1 Мая и иных планировочных элементов объектами застройки и/или благоустройства/озеленения.

Организация и поддержание внутриквартальных коммуникаций (проездов, проходов), осуществление землеукрепительных мероприятий.

Количественные параметры организации территории:

Для территории кадастрового участка 90:25:090101:409:

Максимальная площадь застройки: 40% территории кадастрового участка.

Минимальная площадь озеленения: 45% территории кадастрового участка.

Для территории кадастрового участка 90:25:090104:595:

Максимальная площадь застройки: 35% территории кадастрового участка.

Минимальная площадь озеленения: 50% территории кадастрового участка.

Застройка и иные сооружения

Существующая застройка и иные сооружения:

Общие требования:

Капитальный ремонт и реконструкция объектов капитальной застройки без увеличения высотных параметров, количества этажей и пятна застройки.

Объемно-композиционные характеристики застройки – адаптированные/нейтральные относительно типологии объекта культурного наследия; допускается оборудование эксплуатируемого подкровельного пространства, мансард и т.п.

Адаптация объектов капитальной застройки к ценным характеристикам градостроительной и ландшафтной среды, в том числе посредством вертикального озеленения.

Требования к строительным и отделочным материалам: кирпич, природный камень (мрамор, гранит, известняк и др.), керамогранит, металл, ж/бетон, стекло, и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.

Запрещается облицовка фасадов объектов всех видов застройки (исключая временные сооружения) сайдингом и иными нетрадиционными видами отделки, а также использование недолговечных видов отделки (в том числе пластиковой) для всех видов капитальных сооружений.

Сохранение (консервация и поддержание) ценных элементов исторического благоустройства (в случае выявления/обнаружения таковых).

Поддержание и реконструкция подпорных стен в формах, адаптированных к ценным характеристикам историко-градостроительной среды.

Новая застройка и иные сооружения:

Общие требования:

Капитальное строительство в соответствии с видами разрешённого использования земельного участка при условии организации благоприятной для визуального восприятия объектов культурного наследия градостроительной среды на основании выводов визуально-ландшафтного анализа.

Требования к характеру расположения объектов: размещение на участке с учётом обеспечения условий оптимального зрительного восприятия объекта культурного наследия регионального значения и требований градостроительного регламента к организации территории.

Объемно-композиционные характеристики застройки – адаптированные/нейтральные относительно типологии объекта культурного наследия и ценных характеристик градостроительной и ландшафтной среды.

Требования к строительным и отделочным материалам: кирпич, природный камень (мрамор, гранит, известняк и др.), керамогранит, металл, ж/бетон, стекло, и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.

Запрещается облицовка фасадов объектов всех видов застройки (исключая временные сооружения) сайдингом и иными нетрадиционными видами отделки, а также использование недолговечных видов отделки (в том числе пластиковой) для всех видов капитальных сооружений.

Требования к высотным параметрам и этажности:

- для объектов жилого строительства:
 - предельно допустимая высота: 12 метров от уровня отмостки до верхней отметки кровли (включая технические надстройки и конструкции; допускается оборудование эксплуатируемого подкровельного пространства, мансард и т.п.),
 - предельно допустимая надземная этажность: 3 этажа;
- для объектов инфраструктурного назначения:

- предельно допустимая высота: 6 метров от уровня отмостки до верхней отметки кровли (включая технические надстройки и конструкции),
- предельно допустимая надземная этажность: 1 этаж.

Требования к колористическому решению – в диапазоне светлых тонов спектра.

Допускается восстановление объёмных параметров исторической застройки, если таковая существовала на территории участка до середины XX столетия, на основе специальных историко-градостроительных исследований.

Допускается определение высотных параметров и этажности новой застройки, возводимой в рамках компенсации ранее существовавшей исторической, в соответствии с характеристиками утраченной застройки на основании результатов историко-культурных исследований.

Сооружение подпорных стен в рамках проведения землеукрепительных работ в формах и параметрах, адаптированных к ценным характеристикам историко-градостроительной среды.

Элементы ограждений

Не допускается возведение непрозрачных ограждений по красной линии улицы 1 Мая, линиям внутриквартальных границ и трассам иных планировочных элементов, за исключением случаев сооружения ограждений подобного типа на основе обоснованного историко-культурными исследованиями подбора аналогов такого рода сооружений, характерных для историко-градостроительной среды города Алупки.

Допускается закрепление линий трасс планировочных элементов светопрозрачным ограждением высотой до 2 метров от уровня поверхности земли.

Озеленение

Осуществление контроля высотных параметров зелёных насаждений и кронирование высокоствольной растительности в пределах зоны видимости объекта культурного наследия.

Высадка деревьев, устройство газонов, цветников и живых изгородей, в том числе создание кулис из высокоствольной растительности с пирамидальными формами кроны с целью минимизации градостроительной роли объектов нового строительства в панорамных раскрытиях объектов культурного наследия.

Закрепление линий внутриквартальных границ и трасс иных планировочных элементов средствами озеленения (живыми изгородями).

Вертикальное озеленение в качестве средства адаптации зданий и сооружений к ценным характеристикам градостроительной и ландшафтной среды.

Требования к видовому и породному составу растительности не устанавливаются.

Основные виды проводимых работ

Капитальный ремонт и реконструкция объектов капитальной застройки в соответствии с требованиями градостроительных регламентов.

Новое капитальное строительство в соответствии с требованиями градостроительных регламентов.

Адаптация объектов капитальной застройки к ценным характеристикам градостроительной и ландшафтной среды, в том числе посредством вертикального озеленения.

Сохранение (консервация и поддержание) ценных элементов исторического благоустройства.

Поддержание и реконструкция подпорных стен в формах, адаптированных к ценным характеристикам историко-градостроительной среды.

Благоустройство территории, сооружение подпорных стен, ограждений, малых форм, объектов инфраструктуры.

Проведение землеукрепительных работ.
Работы по озеленению.
Освоение подземного пространства.

Особые требования

Проведение всех видов строительных (включая освоение подземного пространства) работ, а также тех видов реконструктивных, ремонтных и благоустроительных (включая озеленение) работ, которые могут повлечь за собой негативные последствия для физической сохранности и сохранения градостроительной роли расположенных в непосредственной близости объектов культурного наследия, допускается исключительно при условии оформления в составе проектной документации раздела обеспечения сохранности объекта культурного наследия с соответствующей государственной историко-культурной экспертизой.

Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-5)

В границах ЗРЗ-5 запрещается:

- Уничтожение и искажение ценных характеристик и элементов историко-градостроительной и ландшафтной среды, в том числе:
 - изменение направлений исторических трасс путей сообщения и иных элементов исторической планировочной структуры;
 - искажение ценных характеристик исторического рельефа местности;
 - снос и/допущение естественного разрушения ценных объектов исторического благоустройства (их сохранившихся фрагментов);
 - вырубка ценных в ландшафтно-градостроительном отношении насаждений, за исключением санитарных рубок ухода.
- Устройство надземных сооружений и конструкций, пересекающих над поверхностью земли трассы внутриквартальных проездов и дорожек.
- Сооружение любых видов «глухих» ограждений, за исключением случаев сооружения ограждений подобного типа на основе обоснованного историко-культурными исследованиями подбора аналогов такого рода сооружений, характерных для историко-градостроительной среды города Алупки.
- Использование различных по виду или типу секций ограждения одной территории, участка или линейного объекта.
- Произвольная высадка и допущение естественного появления растительности, препятствующей визуальному восприятию объектов культурного наследия и/или несовместимой с ценными ландшафтными характеристиками среды.
- Размещение рекламы.
- Размещение информационных материалов всех видов способами, не соответствующими ценным характеристикам градостроительной и ландшафтной среды и/или создающими препятствия для обзора объекта культурного наследия, в том числе:
 - размещение информационных материалов в виде растяжек, крупномасштабных щитов;
 - размещение средств информации в виде отдельно стоящих крупногабаритных конструкций.
- Размещение наружных инженерных коммуникаций (проводов, кабелей, теплотрасс).

В границах ЗРЗ-5 разрешается:

- Сохранение и поддержание ценных характеристик исторического (природного и антропогенного) рельефа местности.
- Сохранение видовых раскрытий на объект культурного наследия.
- Сохранение ценных элементов историко-градостроительной и ландшафтной среды, в том числе ценных объектов исторического благоустройства (их сохранившихся фрагментов) и озеленения.
- Капитальный ремонт и реконструкция объектов существующей застройки без увеличения высотных параметров.
- Новое строительство в соответствии с назначенным видом использования земельных участков в рамках компенсации существующих объёмов (в случае их утраты).
- Благоустройство внутриквартальной территории с размещением элементов инфраструктуры, не противоречащее условиям обеспечения сохранности ценных элементов архитектурной и ландшафтной среды и визуального восприятия объекта культурного наследия.
- Проведение мероприятий по озеленению при условии обеспечения обзора объекта культурного наследия, в том числе: посадка зелёных насаждений, соответствующая требованиям поддержания ценных ландшафтных характеристик историко-градостроительной среды объекта культурного наследия; восстановление ранее утраченных исторически ценных элементов историко-градостроительной и ландшафтной среды, на основании дополнительных историко-культурных исследований; санитарный уход и иные виды поддержания зелёных насаждений, городских территорий общего пользования; ликвидация не представляющих ландшафтной и исторической ценности зелёных насаждений, препятствующих восстановлению и поддержанию наиболее благоприятных условий восприятия объектов культурного наследия.
- Демонтаж и укладка в подземные коллекторы существующих надземных проводов и кабелей, демонтаж их опор.
- Осуществление хозяйственной деятельности, не противоречащее требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия.

**Требования к градостроительному регламенту, действующему в границах
регламентного участка ЗРЗ-5**

Использование территории

Функциональное назначение территории в соответствии с видами разрешённого использования земельных участков, предусмотренными действующей градостроительной документацией.

Не допускаются виды использования, соответствующие родовому понятию «Производственная деятельность» (коды разрешённого использования 6.0 и другие, начинающиеся на цифру 6 по Классификатору видов разрешённого использования земельных участков, утверждённому Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412).

Характер организации территории:

Планировочная организация территории в рамках количественных параметров и иных требований, определённых настоящим регламентом.

Закрепление трасс улицы 1 Мая и иных планировочных элементов объектами благоустройства/озеленения.

Организация и поддержание внутриквартальных коммуникаций (проездов, проходов), осуществление землеукрепительных мероприятий.

Количественные параметры организации территории:

Для территории кадастровых участков 90:25:090104:295, 90:25:090104:599:

Максимальная площадь застройки: 60% территории кадастрового участка.

Минимальная площадь озеленения: 30% территории кадастрового участка.

Для территории кадастровых участков 90:25:090104:461, 90:25:090104:470, 90:25:090104:498 и не отмежёванного пространства:

Максимальная площадь застройки: 40% территории кадастрового участка/не отмежёванного пространства.

Минимальная площадь озеленения: 45% территории кадастрового участка/не отмежёванного пространства.

Застройка и иные сооружения**Существующая застройка и иные сооружения:**

Общие требования:

Капитальный ремонт и реконструкция объектов капитальной застройки без увеличения высотных параметров, количества этажей и пятна застройки.

Объёмно-композиционные характеристики застройки – адаптированные/нейтральные относительно типологии объекта культурного наследия.

Адаптация объектов капитальной застройки к ценным характеристикам градостроительной и ландшафтной среды, в том числе посредством вертикального озеленения.

Требования к строительным и отделочным материалам: кирпич, природный камень (мрамор, гранит, известняк и др.), керамогранит, металл, ж/бетон, стекло, и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.

Запрещается облицовка фасадов объектов всех видов застройки (исключая временные сооружения) сайдингом и иными нетрадиционными видами отделки, а также использование недолговечных видов отделки (в том числе пластиковой) для всех видов капитальных сооружений.

Сохранение (консервация и поддержание) ценных элементов исторического благоустройства (в случае выявления/обнаружения таковых).

Поддержание и реконструкция подпорных стен в формах, адаптированных к ценным характеристикам историко-градостроительной среды⁴

Новая застройка и иные сооружения

Общие требования:

Капитальное строительство в соответствии с видами разрешённого использования земельного участка при условии организации благоприятной для визуального восприятия объектов культурного наследия градостроительной среды на основании выводов визуально-ландшафтного анализа.

Требования к характеру расположения объектов: размещение на участке с учётом обеспечения условий оптимального зрительного восприятия объекта культурного наследия регионального значения и требований градостроительного регламента к организации территории.

Объёмно-композиционные характеристики застройки – адаптированные/нейтральные относительно типологии объекта культурного наследия и ценных характеристик градостроительной и ландшафтной среды.

Требования к строительным и отделочным материалам: кирпич, природный камень (мрамор, гранит, известняк и др.), керамогранит, металл, ж/бетон, стекло, и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.

Запрещается облицовка фасадов объектов всех видов застройки (исключая временные сооружения) сайдингом и иными нетрадиционными видами отделки, а также использование

недолговечных видов отделки (в том числе пластиковой) для всех видов капитальных сооружений.

Требования к высотным параметрам и этажности:

- для объектов жилого строительства:
 - предельно допустимая высота: 10 метров от уровня отмотки до верхней отметки кровли (включая технические надстройки и конструкции; допускается оборудование эксплуатируемого подкровельного пространства, мансард и т.п.),
 - предельно допустимая надземная этажность: 2 этажа;
- для объектов инфраструктурного назначения:
 - предельно допустимая высота: 6 метров от уровня отмотки до верхней отметки кровли (включая технические надстройки и конструкции),
 - предельно допустимая надземная этажность: 1 этаж.

Требования к колористическому решению – в диапазоне светлых тонов спектра.

Допускается восстановление объёмных параметров исторической застройки, если таковая существовала на территории участка до середины XX столетия, на основе специальных историко-градостроительных исследований.

Допускается определение высотных параметров и этажности новой застройки, возводимой в рамках компенсации ранее существовавшей исторической, в соответствии с характеристиками утраченной застройки на основании результатов историко-культурных исследований.

Сооружение подпорных стен в рамках проведения землеукрепительных работ формах и параметрах, адаптированных к ценным характеристикам историко-градостроительной среды.

Элементы ограждений

Не допускается возведение непрозрачных ограждений по линиям внутриквартальных границ и трассам иных планировочных элементов, за исключением случаев сооружения ограждений подобного типа на основе обоснованного историко-культурными исследованиями подбора аналогов такого рода сооружений, характерных для историко-градостроительной среды города Алушки.

Допускается закрепление линий трасс планировочных элементов светопрозрачным ограждением высотой до 2 метров от уровня поверхности земли.

Озеленение

Осуществление контроля высотных параметров зелёных насаждений и кронирование высокоствольной растительности в пределах зоны видимости объекта культурного наследия.

Высадка деревьев, устройство газонов, цветников и живых изгородей, в том числе создание кулис из высокоствольной растительности с пирамидальными формами кроны с целью минимизации градостроительной роли объектов нового строительства в панорамных раскрытиях объектов культурного наследия.

Закрепление линий внутриквартальных границ и трасс иных планировочных элементов средствами озеленения (живыми изгородями).

Вертикальное озеленение в качестве средства адаптации зданий и сооружений к ценным характеристикам градостроительной и ландшафтной среды.

Требования к видовому и породному составу растительности не устанавливаются.

Основные виды проводимых работ

Капитальный ремонт и реконструкция объектов капитальной застройки в соответствии с требованиями градостроительных регламентов.

Новое капитальное строительство в соответствии с требованиями градостроительных регламентов.

Адаптация объектов капитальной застройки к ценным характеристикам градостроительной и ландшафтной среды, в том числе посредством вертикального озеленения.

Сохранение (консервация и поддержание) ценных элементов исторического благоустройства.

Поддержание и реконструкция подпорных стен в формах, адаптированных к ценным характеристикам историко-градостроительной среды.

Благоустройство территории, сооружение подпорных стен, ограждений, малых форм, объектов инфраструктуры.

Проведение землеукрепительных работ.

Работы по озеленению.

Освоение подземного пространства.

Особые требования

Проведение всех видов строительных (включая освоение подземного пространства) работ, а также тех видов реконструктивных, ремонтных и благоустроительных (включая озеленение) работ, которые могут повлечь за собой негативные последствия для физической сохранности и сохранения градостроительной роли расположенных в непосредственной близости объектов культурного наследия, допускается исключительно при условии оформления в составе проектной документации раздела обеспечения сохранности объекта культурного наследия с соответствующей государственной историко-культурной экспертизой.

Режим использования земель в границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)

В границах ЗОПЛ запрещается:

- Уничтожение и искажение ценных характеристик и элементов историко-градостроительной и ландшафтной среды, в том числе - искажение ценных характеристик исторического рельефа местности.
- Новое строительство, в том числе сооружение и размещение временных построек, навесов, и т.п., за исключением элементов благоустройства, землеукрепительных сооружений и малых архитектурных форм.
- Вырубка ценных в ландшафтно-градостроительном отношении насаждений, за исключением санитарных рубок ухода.
- Произвольная высадка и допущение естественного появления растительности, препятствующей визуальному восприятию объектов культурного наследия и/или несовместимой с ценными ландшафтными характеристиками среды.
- Размещение рекламы.
- Размещение информационных материалов всех видов способами, не соответствующими ценным характеристикам градостроительной и ландшафтной среды и/или создающими препятствия для обзора объекта культурного наследия, в том числе:
 - размещение информационных материалов в виде растяжек, крупномасштабных щитов;
 - размещение средств наружной рекламы и информации в виде отдельно стоящих крупногабаритных конструкций.
- Размещение наружных инженерных коммуникаций (проводов, кабелей, теплотрасс).
- Устройство путей сообщения, не соответствующее ценным характеристикам историко-культурной и ландшафтной среды.

- Проведение всех видов работ, которые могут повлечь за собой негативные последствия для физической сохранности и сохранения градостроительной роли расположенных в непосредственной близости объекта культурного наследия, без оформления в составе проектной документации раздела обеспечения сохранности объекта культурного наследия с соответствующей государственной историко-культурной экспертизой.

В границах ЗОПЛ разрешается:

- Обеспечение сохранности объекта культурного наследия, включая его градостроительную роль и характеристики в окружающей ландшафтной среде.
- Сохранение сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.
- Соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта.
- Сохранение и поддержание ценных типологических характеристик ландшафтной среды, в том числе посредством адаптации дисгармоничных и неадаптированных к ценным характеристикам историко-градостроительной среды объектов.
- Сохранение ценных элементов историко-градостроительной и ландшафтной среды (в том числе ценных в ландшафтно-градостроительном/историко-культурном отношении элементов озеленения), а также их позитивных характеристик.
- Восстановление (регенерация) на основании дополнительных историко-культурных и ландшафтных исследований частично или полностью утраченных ценных элементов и характеристик историко-градостроительной/ландшафтной среды.
- Обеспечение оптимальных условий визуального восприятия объектов культурного наследия в их историко-градостроительной среде; сохранение и поддержание существующих видовых раскрытий на объекты культурного наследия.
- Проведение археологических изысканий в случае обнаружения фактов присутствия в границах зоны охраняемого природного объектов, обладающих признаками объектов археологического наследия.
- Обеспечение пожарной безопасности объектов культурного наследия и их защиты от динамических воздействий.
- Сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия.
- Проведение не противоречащих условиям сохранения ценных ландшафтных характеристик среды мероприятий по обеспечению функционирования общегородских территорий, в том числе дорог, при обязательном соблюдении следующих требований:
 - поддержание и восстановление ценных характеристик ландшафтной среды;
 - обеспечение сохранности и восстановления ценных элементов историко-градостроительной, ландшафтной и историко-мемориальной среды;
- Сохранение и поддержание ценных характеристик исторического (природного и антропогенного) рельефа местности, в том числе – сохранение исторической трассировки береговой линии Чёрного моря.
- Сохранение и поддержание ценных характеристик исторического (природного и антропогенного) озеленения.
- Восстановление ранее утраченных ценных элементов историко-градостроительной и ландшафтной среды на основании дополнительных историко-культурных исследований.
- Осуществление мероприятий по адаптации объектов и элементов благоустройства в целях повышения степени их соответствия историко-градостроительной и ландшафтной среде объекта культурного наследия.

- Благоустройство территории с ограниченно-возможным размещением новых элементов инфраструктуры, не противоречащее условиям обеспечения сохранности историко-культурной среды и визуального восприятия объектов культурного наследия.
- Проведение мероприятий по озеленению в рамках поддержания ценных ландшафтных характеристик территории, в том числе:
 - посадка зелёных насаждений, соответствующая требованиям поддержания ценных характеристик ландшафтной среды объекта культурного наследия;
 - санитарный уход и иные виды поддержания зелёных насаждений;
 - ликвидация не представляющих ландшафтной и исторической ценности зелёных насаждений, препятствующих восстановлению и поддержанию наиболее благоприятных условий восприятия объектов культурного наследия.
- Укладка в подземные коллекторы надземных проводов и кабелей, демонтаж их опор.
- Обеспечение выполнения общегородскими территориями рекреационных и коммуникационных функций (организация рекреационных и пешеходных зон, зон, допустимых для проезда автотранспорта).

Требования к градостроительному регламенту, действующему в границах территории применения режима зоны охраняемого природного ландшафта

В пределах действия требований режима зоны охраняемого природного ландшафта, применяемого к общегородским территориям, не предназначенным для застройки, требования к градостроительным регламентам не устанавливаются.

Организация и благоустройство территории, включая сооружение, ремонт и реконструкцию объектов городского благоустройства и элементов транспортно-дорожной инфраструктуры осуществляется с учётом вышеизложенных требований режима использования земельных участков по специально разработанным проектам, подлежащим согласованию в установленном законом порядке.

Запрещается проведения любых видов строительных, реконструктивных и ремонтных работ, а также работ по озеленению и благоустройству, могущих повлечь за собой негативные последствия для физической сохранности и сохранения градостроительной роли расположенных в непосредственной близости объектов культурного наследия, без оформления в составе проектной документации раздела обеспечения сохранности объекта культурного наследия с соответствующей государственной историко-культурной экспертизой.