



**РЕСПУБЛИКА КРЫМ
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ**

ПРИКАЗ

от 19 05. 2022 года

№ 292-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 «Здание полицейской управы, XIX век», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Пушкинская, 23

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 «Здание полицейской управы, XIX век», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Пушкинская, 23, разработанным ООО «Проектный институт «Геоплан»,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание полицейской управы, XIX век», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Пушкинская, 23 (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание полицейской управы, XIX век», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Пушкинская, 23 (приложение 2).

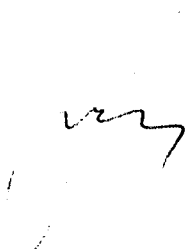
2. Департаменту государственной охраны культурного наследия Министерства культуры Республики Крым (Ростенко А.О.) обеспечить:

- 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

Приложение 1
к приказу Министерства культуры
Республики Крым
от «19» 01 2022 № 292-окн

Границы

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание полицейской управы, XIX век», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Пушкинская, 23

Охранная зона

Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия

Охранная зона объекта культурного наследия состоит из одного участка, занимающего не подлежащие размещению объектов капитальной застройки участка улиц Пушкинской и Гоголя, а также соответствующее им водное пространство реки Водопадной (Учан-Су), свободную от застройки южную часть домовладения № 21 по улице Пушкинской.

Границы охранной зоны объекта культурного наследия проходят:

- участок между точками 1-2 - от точки, расположенной у пересечения линии, визуально продолжающей на запад линию южного фасада корпуса № 1 санатория «Энергетик», и восточной границы ограды Римско-католического Храма Непорочного Зачатия Пресвятой Девы Марии, до точки, расположенной у пересечения линии, визуально продолжающей на юг линию восточного фасада корпуса № 1 санатория «Энергетик», и линией, визуально продолжающей на восток линию южного фасада корпуса № 1 санатория «Энергетик»;
- участок между точками 2-Е - следуя линии, визуально продолжающей на юг линию восточного фасада корпуса № 1 санатория «Энергетик», в южном направлении до точки расположенной у пересечения линии, визуально продолжающей на юг линию восточного фасада корпуса № 1 санатория «Энергетик» с линией, продолжающей на запад линию газона южного фасада корпуса № 2 санатория «Энергетик»;
- участок между точками Е-Д - следуя границам газона южного фасада корпуса №2 санатория «Энергетик» в восточном направлении до пересечения с линией, визуально продолжающей на юг линию ограды, проходящей по западной границе владения № 21 по улице Пушкинская;
- участок между точками Д-3 - следуя линии, визуально продолжающей линию ограды по западной границе владения №21 по ул. Пушкинская, в северном направлении до точки, расположенной на пересечении линии восточной границы территории санатория «Энергетик» и линии, визуально продолжающей на запад линию южного фасада дома № 21;
- участок между точками 3-4 - следуя параллельно южному фасаду дома № 21 в восточном направлении до точки, расположенной на пересечении линии восточной границы территории владения № 21 и линии, визуально продолжающей на восток линию фасада южной пристройки к дому № 21;
- участок между точками 4-5 - следуя восточной границе владения № 21 в южном направлении до пересечения с красной линией улицы Пушкинская;
- участок между точками 5-6 - следуя линии, визуально продолжающей ограду восточной стороны владения № 21 в южном направлении, до точки, расположенной на пересечении линии моста через р. Водопадная и линии южной стороны ул. Пушкинская;
- участок между точками 6-7 - следуя линии моста через р. Водопадная в южном направлении до пересечения с линией застройки улицы Гоголя;
- участок между точками 7-8-9-10-11 - следуя линии застройки ул. Гоголя в западном направлении до точки, расположенной на пересечении линии застройки ул. Гоголя и линии,

являющейся продолжением восточной ограды участка Римско-католического Храма Непорочного Зачатия Пресвятой Девы Марии в южном направлении;

- участок между точками 11-1 - следуя в северном направлении, граница охранной зоны проходит до исходной точки.

Перечень координат поворотных (характерных) границ охранной зоны

Номер точки	Координата X	Координата Y	Расстояние, м
11	4920109.54	5193353.75	20,62
6	4920089.46	5193349.04	20,12
7	4920069.88	5193344.39	30,27
8	4920040.05	5193339.22	127,61
9	4920064.32	5193213.94	54,10
1	4920116.64	5193227.72	50,63
2	4920106.42	5193277.31	2,35
Е	4920104.12	5193276.83	38,94
Д	4920096.11	5193314.94	2,36
3	4920098.42	5193315.42	18,74
10	4920116.76	5193319.28	35,22

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности состоит из двух отдельных, не имеющих общей границы территориальных участков (ЗРЗ-1, ЗРЗ-2), каждый из которых является одновременно территорией применения соответствующего режима использования земель (Р2-1, Р2-2):

- участок № 1 (ЗРЗ-1) занимает юго-западную часть территории домовладения № 23 по улице Пушкинская (кадастровый участок 90:25:010106:3722);

- участок № 2 (ЗРЗ-2) занимает северную часть территории домовладения № 21 по улице Пушкинская (фрагменты кадастровых участков 90:25:010106:749, 90:25:010106:1068, 90:25:010106:1069).

Границы участка № 1 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) проходят:

- участок между точками 1-12 - от точки, расположенной у пересечения линии, визуально продолжающей на запад линию южного фасада корпуса № 1 санатория «Энергетик», и ограды восточной границы территории Римско-католического Храма Непорочного Зачатия Пресвятой Девы Марии, следуя на север по ограде Римско-католического Храма Непорочного Зачатия Пресвятой Девы Марии, до точки, расположенной у поворота ограды;

- участок между точками 12-13 - следуя по ограде Римско-католического Храма Непорочного Зачатия Пресвятой Девы Марии, до точки, расположенной у поворота ограды;

- участок между точками 13-14 - следуя по ограде Римско-католического Храма Непорочного Зачатия Пресвятой Девы Марии, до точки, расположенной у поворота ограды;

- участок между точками 14-15 - следуя по ограде Римско-католического Храма Непорочного Зачатия Пресвятой Девы Марии, до точки, расположенной у поворота ограды;

- участок между точками 15-16 - следуя элементам благоустройства территории санатория «Энергетик» в западном направлении до точки, расположенной у юго-западного угла временного сооружения на участке санатория «Энергетик»;
- участок между точками 16-17 - следуя элементам благоустройства территории санатория «Энергетик» в западном направлении до точки, расположенной у юго-восточного угла временного сооружения на участке санатория «Энергетик»;
- участок между точками 17-А - следуя элементам благоустройства территории санатория «Энергетик» в западном направлении до пересечения с линией, визуальную продолжающей на север линию восточного фасада корпуса № 1 санатория «Энергетик»;
- участок между точками А-2 - следуя линии восточного фасада корпуса № 1 санатория «Энергетик» в южном направлении до пересечения с линией отмотки корпуса № 1 санатория «Энергетик»;
- участок между точками 2-1 - следуя параллельно южному фасаду корпуса № 1 санатория «Энергетик» в западном направлении границы участка № 1 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности проходит до исходной точки.

Границы участка № 2 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) проходят:

- участок между точками 10-Г-18 - от точки, расположенной на восточной границе территории санатория «Энергетик» у пересечения с линией, визуальную продолжающей линию южного фасада южной пристройки к дому № 21 по улице Пушкинская, в северном направлении до точки, расположенной на пересечении линии восточной границы участка санатория «Энергетик» и линии северной границы территории владения № 21;
- участок между точками 18-19 - следуя вдоль границы территории владения № 21 в восточном направлении до северо-западного угла границы территории владения № 21;
- участок между точками 19-20 - следуя вдоль границы территории владения № 21 в южном направлении до угла границы территории владения №21;
- участок между точками 20-21 - следуя вдоль границы территории владения № 21 в восточном направлении до угла границы территории владения № 21;
- участок между точками 21-22 - следуя вдоль границы территории владения № 21 в северном направлении до угла границы территории владения № 21;
- участок между точками 22-23 - следуя вдоль границы территории владения № 21 в восточном направлении до северо-восточного угла границы территории владения № 21;
- участок между точками 23-24 - следуя вдоль границы территории владения №21 в южном направлении до точки, расположенной на пересечении линии восточной границы территории владения № 21 и линии южного фасада хозяйственной постройки владения № 19;
- участок между точками 24-11 - следуя вдоль границы территории владения №21 в южном направлении до точки, расположенной на пересечении линии восточной границы территории владения №21 и линии, визуальную продолжающей на восток линию южного фасада владения №21;
- участок между точками 11-10 - следуя по прямой линии в западном направлении, граница участка № 2 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности проходит до исходной точки.

Перечень координат поворотных (характерных) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

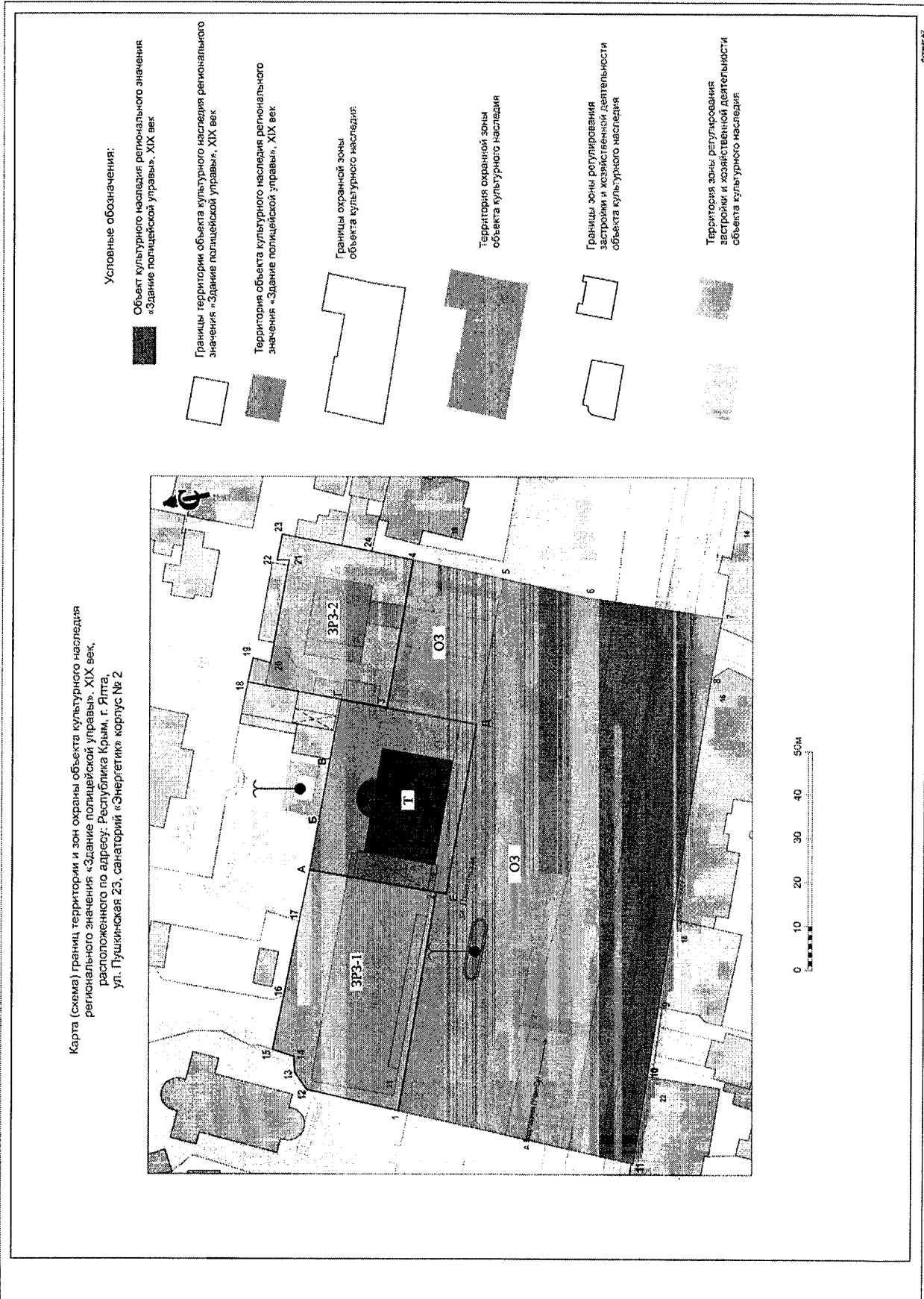
Участок № 1 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)

Номер точки	Координата X	Координата Y	Расстояние, м
1	4920116.64	5193227.72	21,36
12	4920137.33	5193233.01	4,77
13	4920139.72	5193237.14	3,52
14	4920139.91	5193240.65	4,97
15	4920144.53	5193242.48	13,02
16	4920141.98	5193255.25	16,96
17	4920138.05	5193271.75	11,83
A	4920135.35	5193283.27	29,54
2	4920106.42	5193277.31	50,63

Участок № 2 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)

Номер точки	Координата X	Координата Y	Расстояние, м
10	4920116.76	5193319.28	10,69
Г	4920127.22	5193321.47	21,74
18	4920148.53	5193325.75	6,02
19	4920146.92	5193331.55	3,99
20	4920143.11	5193330.36	23,67
21	4920138.03	5193353.48	2,96
22	4920140.99	5193353.62	6,81
23	4920139.38	5193360.24	20,69
24	4920119.12	5193356.02	9,85
11	4920109.54	5193353.75	35,22

Схема зон охраны объекта культурного наследия



ФОРМА № 2

Приложение 2
к приказу Министерства культуры
Республики Крым
от «19» 05 2022 № 292-ОКН

Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание полицейской управы, XIX век», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Пушкинская, 23

Охранная зона

В границе охранной зоны **запрещается:**

- уничтожение и искажение ценных характеристик и элементов историко-градостроительной и ландшафтной среды, в том числе:
 - изменение исторических трасс улиц Пушкинской и Гоголя, русла реки Водопадная (Учан-Су);
 - новое строительство, в том числе сооружение и размещение временных построек, навесов и т.п.;
 - устройство надземных/надводных сооружений и конструкций, пересекающих над поверхностью земли/воды улицы Пушкинская, Гоголя, реку Водопадная (Учан-Су);
 - сооружение любых видов «глухих» ограждений;
 - 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 улиц при проведении ремонта и реконструкции дорожных покрытий;
 - размещение передвижных нестационарных объектов торговли (торговых палаток, прицепов-автолавок и т.п.).

В границе охранной зоны **разрешается:**

- проведение мероприятий по обеспечению функционирования общегородских территорий, не противоречащих условиям сохранения ценных градостроительных характеристик среды при обязательном соблюдении следующих требований:
 - поддержание и восстановление ценных планировочных характеристик и элементов историко-градостроительной и ландшафтной среды, в том числе сохранение исторических трасс улиц Пушкинской и Гоголя, русла реки Водопадная (Учан-Су);

- обеспечение сохранности ценных элементов историко-градостроительной и историко-мемориальной среды;

- поддержание, капитальный ремонт и реконструкция сооружений и иных элементов градостроительной среды, обеспечивающих функциональное использование элементов городской улично-дорожной сети и иных не предназначенных к капитальной застройке городских территорий, 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 в целях повышения степени их соответствия историко-градостроительной среде объекта культурного наследия регионального значения;

- 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 и поддержанию ценных градостроительно-ландшафтных характеристик территории, в том числе:

- посадка зелёных насаждений, соответствующая требованиям поддержания ценных ландшафтных характеристик историко-градостроительной среды объекта культурного наследия;

- поддержание и восстановление утраченного озеленения и других ценных форм исторического благоустройства, на основании дополнительных историко-культурных исследований;

- 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;

- укладка в подземные коллекторы существующих надземных проводов и кабелей, демонтаж их опор;

- организация архитектурной наружной подсветки ценных элементов историко-градостроительной среды, озеленения и благоустройства;

- ограниченное размещение информационных сообщений и рекламы на переносных носителях;

- осуществление ограниченной хозяйственной деятельности, не противоречащее требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия.

Специальные требования для участка зоны охраны

Характер использования территории:

Сохранение существующего характера использования территории.

Организация территории:

Характер организации территории:

Сохранение существующей организации территории в качестве незастроенного озеленённого пространства.

Количественные параметры организации территории:

Максимальная площадь застройки территории: 0%.

Минимальная площадь озеленения территории: 80%.

Застройка и иные сооружения:Застройка:

В границах регламентного участка отсутствуют объекты застройки и не предусматривается размещение новых.

Элементы ограждений:

Сохранение характеристик существующего постоянного ограждения по линии застройки улицы.

Допускается закрепление внутриквартальных границ земельного участка капитальной светопрозрачной оградой высотой до 1.5 метров от уровня почвы.

Озеленение и благоустройство:

Сохранение или компенсация существующего озеленения с учётом оптимизаций условий обзора объектов культурного наследия.

Высадка деревьев, устройство газонов, партеров, живых изгородей; закрепление внутриквартальных границ земельного участка средствами декоративного озеленения.

Требования к видовому и породному составу растительности не устанавливаются.

Не допускается захламливание территории, устройство на ней стационарных или временных организованных или стихийных мусоросборников, и/или её использования для временного/постоянного складирования габаритных предметов (включая строительные материалы, технические устройства и т.п.), за исключением периодов проведения работ по благоустройству.

Основные виды проводимых работ:

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

Работы по озеленению.

Освоение подземного пространства.

Зона регулируемой 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.

Сохранение ценных объектов исторической застройки и других ценных элементов историко-градостроительной среды

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.

В границах участка №1 зоны регулирования застройки (ЗРЗ-1) запрещается:

- допущение появления самосевных зелёных насаждений;

- применение при новом строительстве диссонансных объемно-пространственных и архитектурных решений (по чрезмерно активному силуэту и цвету, в том числе, использование активных цветовых решений в отделке фасадов).

В границах участка №1 зоны регулирования застройки (ЗРЗ-1) разрешается:

- поддержание и восстановление ценных планировочных характеристик и элементов историко-градостроительной и ландшафтной среды, в том числе сохранение исторической трассы улицы Пушкинской;

- сохранение и поддержание существующих видовых раскрытий на объекты культурного наследия;

- ограниченная реконструкция существующих объектов капитального строительства с увеличением количественных и высотных параметров в рамках параметров, определённых требованиями к градостроительному регламенту;

- осуществление ограниченного нового капитального строительства в рамках параметров, определённых требованиями к градостроительному регламенту;
- комплексное благоустройство и озеленение территории с учётом задач сохранения позитивных градостроительных характеристик среды и создания оптимальных условий для восприятия объектов культурного наследия;
- проведение работ по поддержанию и модернизации условий функционирования объектов капитальной застройки и инфраструктуры участка;
- размещение новых сооружений должно производиться преимущественно по принципу замены существующих сооружений. Габариты и формы объектов должны определяться из условия обеспечения масштабного соответствия с окружающей исторической градостроительной средой, исключающего создание фона, неблагоприятного для восприятия объекта культурного наследия;
- возведение временных строений и сооружений, необходимых для проведения строительных, ремонтных и реставрационных работ;
- возведение строений и сооружений, необходимых для охраны окружающей среды (обеспечение пожарной безопасности, защита от акустических, динамических, сейсмических, гидрогеологических воздействий) по проектам, имеющим в составе раздел «Обеспечение сохранности объектов культурного наследия», прошедшим Государственную историко-культурную экспертизу, согласованный с органом охраны культурного наследия;
- проведение работ по благоустройству территории, в том числе ремонт покрытия проездов, площадок, дорожек;
- проведение научных исследований, в том числе археологических;
- проведение работ по сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды;
- проведение мероприятий по сохранению и регенерации зеленых насаждений;
- организация временных открытых парковок;
- освоение подземного пространства, при условии отсутствия негативного влияния на сохранность объектов культурного наследия в их исторической среде;
- прокладка новых и реконструкция существующих подземных сетей и коммуникаций, проведение работ, относящихся к функционированию зданий и сооружений, расположенных в зоне регулирования застройки и на прилегающей территории, проходящих по ней транзитом;
- проведение работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий, при условии отсутствия негативного влияния на сохранность объектов культурного наследия в их исторической среде;
- установка прозрачного ограждения по передней границе земельных участков высотой не более 1,8 м;
- установка на зданиях и сооружениях информационных досок с площадью информационного поля не более 1,0 кв. м;
- установка отдельно стоящих средств наружной рекламы и информации с площадью информационного поля до 2,5 кв. м, остановочных модулей, афишных тумб с элементами исторической стилизации не выше 2,5 метров;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;
- установка светильников наружного освещения и подсветка фасадов зданий;

- установка произведений монументально-декоративного искусства, фонтанов, малых архитектурных форм.

Специальные требования для участка зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-1

Характер использования территории и застройки:

Сохранение существующего характера функционального назначения территории в соответствии с видами разрешённого использования земельных участков, предусмотренными действующей документацией.

Не допускаются виды разрешённого 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 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»).

Организация территории:

Характер организации территории:

Осуществление мероприятий по организации территории с учетом следующих требований:

- благоустройство внутриквартального пространства, в том числе организация внутриквартальных пешеходных коммуникаций, проведение озеленительных работ.

Допускается планировочная реорганизация территории в рамках количественных параметров и иных требований, определённых настоящим регламентом.

Количественные параметры организации территории:

Максимальная площадь застройки территории: 80%.

Минимальная площадь озеленения территории: не устанавливается.

Застройка и иные сооружения:

Существующая застройка:

Общие требования:

Допускается реконструкция в пределах количественных параметров настоящих требований к градостроительному регламенту, капитальный ремонт с сохранением или ограниченным изменением объёмно-композиционных характеристик с обязательным сохранением композиционных характеристик фасадов и градостроительной роли объекта капитальной застройки.

Для некапитальных и временных сооружений - адаптация к характеристикам среды позитивно нейтральным относительно типологии объекта культурного наследия; не допускается возведение такого рода сооружений на линиях застройки улиц и в коридорах обзора объекта культурного наследия.

Требования к строительным материалам: кирпич, керамогранит, штукатурка, ж/бетон, стекло и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих синтетических и полимерных вяжущих.

Запрещается использование в отделке материалов, не характерных для традиционной архитектурной среды Ялты, и недолговечных видов отделки (в том числе пластиковой) для всех видов сооружений.

Требования к высотным параметрам и этажности:

- предельно допустимая высота – 25,5 метров от отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания;

- предельно допустимая этажность - 5 этажей.

Новая застройка:

Новое строительство не предусматривается.

Элементы ограждений:

Допускается закрепление отдельных участков трасс улиц и элементов внутриквартальной планировки капитальными светопрозрачными оградами высотой до 1,5 метров от уровня почвы/отмостки.

Озеленение и благоустройство:

Благоустройство территории с учётом задач сохранения позитивных градостроительных характеристик среды и создания оптимальных условий для восприятия объектов культурного наследия.

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

Требования к видовому и породному составу растительности не устанавливаются.

Основные виды проводимых работ:

Реконструкция в соответствии с требованиями градостроительных регламентов.

Капитальный/поддерживающий ремонт.

Адаптация (для временных сооружений).

Ремонт/поддержание, модернизация инфраструктуры (в том числе подземных коммуникаций).

Благоустройство территории, сооружение ограждений, малых форм, объектов инфраструктуры, проездов и пешеходных дорожек.

Освоение подземного пространства.

В границах участка №2 зоны регулирования застройки (ЗРЗ-2) **запрещается:**

- искажение ценных характеристик и элементов историко-градостроительной среды;
- создание препятствий для обзора объектов культурного наследия и изменение сложившегося характера их восприятия в направлении сужения бассейна их видимости;
- формирование условий, искажающих градостроительную роль объектов культурного наследия, в том числе посредством сооружения новых архитектурных акцентов, увеличения высотных отметок элементов высокоствольного озеленения, размещения рекламы, временных построек, киосков и навесов;
- изменение архитектурных характеристик объектов застройки в направлении создания условий для появления (усиления) их дисгармоничной относительно характеристик объекта культурного наследия регионального значения роли;
- использования нетрадиционных для периода строительства и исторического бытования объектов культурного наследия и объектов ценной исторической застройки форм и материалов отделки поверхностей фасадов и кровельных покрытий объектов капитальной застройки;
- изменение характера благоустройства и озеленения, влекущее за собой негативные последствия для восприятия объектов культурного наследия в градостроительной и ландшафтной среде;
- несанкционированная ликвидация зелёных насаждений, допущение появления самосевных зелёных насаждений;
- повышение высотных отметок уровня почвы или её покрытия на свободных от застройки пространствах, в том числе внутриквартальных проходах, при проведении работ по благоустройству, ремонту и реконструкции дорожных и иных покрытий;
- проведение работ в отношении подземных коммуникаций, инфраструктуры, благоустройства, освоения подземного пространства и иных строительных,

реконструктивных и ремонтных работ, 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.

В границах участка №2 зоны регулирования застройки (ЗРЗ-2) **разрешается:**

- регенерация ценных характеристик и элементов историко-градостроительной среды;
- сохранение и поддержание существующих видовых раскрытий на объект культурного наследия;
- сохранение объекта ценной исторической застройки (капитальный ремонт и ограниченная реконструкция, без превышения существующих объёмных, в том числе высотных параметров);
- ограниченное новое строительство вне границ бассейнов видимости объектов культурного наследия и в рамках требований к градостроительным регламентам;
- комплексное благоустройство и озеленение территории с учётом задач сохранения позитивных градостроительных характеристик среды и создания оптимальных условий для восприятия объектов культурного наследия;
- проведение работ по поддержанию и модернизации условий функционирования объектов капитальной застройки и инфраструктуры участка;
- реконструкция и капитальный ремонт существующей подсобной застройки с допустимым превышением существующих высотных параметров без ущерба для видовых раскрытий на объекты культурного наследия, градостроительной роли объектов культурного наследия и объектов ценной исторической застройки;
- адаптация объектов, отдельных характеристик и элементов застройки и благоустройства в направлении их большего соответствия градостроительной среде, благоприятной или адаптированной относительно характеристик и типологии объектов культурного наследия;
- проведение работ по озеленению и благоустройству с учётом видовых раскрытий на объекты культурного наследия, направленное на поддержание их градостроительной роли и позитивную репрезентацию (оптимальное экспонирование) в современной градостроительной среде, а также на формирование градостроительной среды, благоприятной или адаптированной по отношению к объектам культурного наследия;
- освоение подземного пространства, при условии отсутствия негативных последствий для сохранности археологического культурного слоя.

Специальные требования для участка зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-2

Характер использования территории и застройки:

Сохранение существующего характера использования территории регламентного участка и его застройки, сформированной объектами различного функционального назначения (в рамках основной жилой функции участка в целом).

Не допускаются виды разрешённого 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 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»).

Организация территории:

Характер организации территории:

Сохранение основных характеристик исторически сложившейся планировочной структуры территории.

Количественные параметры организации территории:

Максимальная площадь застройки территории: не более существующей.

Минимальная площадь озеленения территории: 30%.

Застройка и иные сооружения:

Существующая застройка:

Общие требования:

Для объекта ценной исторической застройки – сохранение исторических объёмно-пространственных и архитектурно-стилистических характеристик, капитальный ремонт с элементами реконструкции внутреннего пространства без изменения исторических параметров.

Для рядовых объектов капитальной застройки - ограниченная реконструкция с допустимым превышением существующих высотных отметок без ущерба для видовых раскрытий на объекты культурного наследия, градостроительной роли объектов культурного наследия и объектов ценной исторической застройки, капитальный ремонт с сохранением или оптимизацией объёмно-композиционных характеристик в направлении их большего соответствия историко-градостроительной среде и повышения эстетических качеств; гармонизация фасадов и кровельных покрытий объектов капитальной застройки в направлении повышения степени их соответствия благоприятной для восприятия объекта культурного наследия градостроительной среде.

Для неадаптированных и дисгармоничных объектов – адаптация к характеристикам градостроительной среды, благоприятным или нейтральным для восприятия объекта культурного наследия.

Для некапитальных и временных сооружений – адаптация к характеристикам среды позитивно нейтральным относительно типологии объекта культурного наследия.

Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства, не относящимся к ценной исторической/традиционной застройке: нейтральные относительно типологии объекта культурного наследия; не допускается сооружение кровель в формах, не характерных для традиционной архитектурно-градостроительной среды, возведение архитектурных акцентов, мансард; не допускается использование отделочных и кровельных материалов, не характерных для традиционной архитектурно-градостроительной среды, в том числе сайдинга и иных видов пластиковой отделки; не допускается использование открытой кладки из силикатного кирпича и иных видов строительных материалов, не характерных для традиционной архитектурно-градостроительной среды.

Требования к строительным материалам: кирпич, керамогранит, штукатурка, ж/бетон, стекло и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.

Требования к высотным параметрам и этажности при осуществлении реконструкции существующей застройки, не относящейся к ценной исторической:

- предельно допустимая высота – 5 метров от уровня отмостки до конька кровли;
- предельно допустимая этажность – 1 этаж с эксплуатируемым подкровельным пространством.

Новая застройка:

Общие требования:

Допускается осуществление ограниченного нового капитального строительства по периметру территории участка (исключая южную сторону) без примыкания к объёму объекта ценной исторической застройки и вне бассейнов видимости объектов культурного наследия, в рамках настоящих требований градостроительного регламента.

Требования к объёмно-композиционным и архитектурно-стилистическим характеристикам:

Объёмно-композиционные характеристики застройки - нейтральные/адаптированные/гармонизированные относительно типологии объектов культурного наследия и типологии сохранившейся традиционной/исторической застройки исторического центра Ялты.

Запрещается устройство высокоскатных кровель, а также высотных акцентов (доминант), вступающих в противоречие с главенствующей градостроительно-композиционной ролью объектов культурного наследия и объектов ценной исторической застройки.

Требования к строительным материалам: кирпич, керамогранит, металл, ж/бетон, стекло и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.

Требования к высотным параметрам и этажности:

- предельно допустимая высота – 5 метров от уровня отмостки до конька кровли;
- предельно допустимая этажность – 1 этаж с эксплуатируемым подкровельным пространством.

Элементы ограждений:

Не допускается возведение непрозрачных ограждений.

Допускается закрепление элементов внутриквартальной планировочной и межевой структуры и благоустройства светопрозрачными ограждениями высотой до 2 метров от уровня поверхности земли.

Озеленение и благоустройство:

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.

Требования к видовому и породному составу растительности не устанавливаются.

Основные виды проводимых работ:

Ограниченная реконструкция и капитальный ремонт существующей застройки.

Ограниченное новое капитальное строительство в соответствии с требованиями градостроительных регламентов.

Архитектурно-градостроительная адаптация объектов застройки по отношению к объекту культурного наследия и/или традиционной градостроительной среде.

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

Работы по озеленению.

Освоение подземного пространства.