



РЕСПУБЛИКА КРЫМ  
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ

---

ПРИКАЗ

от 19.05 2022 года

№ 293-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 казначейства, 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 казначейства, 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 казначейства, 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 казначейства, XIX век», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Пушкинская, 23 (приложение 2).

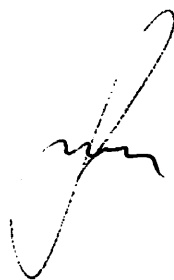
2. Департаменту государственной охраны культурного наследия Министерства культуры Республики Крым (Ростенко А.О.) обеспечить:

- 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» 05 2022 № 293-ОКН

### Границы

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание казначейства, 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 четырёх территориальных участков (ОЗ-1, ОЗ-2), каждый из которых является одновременно территорией применения соответствующего режима использования земель (Р1-1, Р1-2):

- участок № 1 (ОЗ-1) занимает не подлежащий размещению объектов капитальной застройки участок улицы Пальмиро Тольятти (линейный объект);
- участок № 2 (ОЗ-2) занимает центральную часть владения № 23 по улице Пушкинской (территория санатория «Энергетик»).

#### **Границы участка № 1 охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ-1) проходят:**

- участок между точками 21-22 - от северо-западного угла территории санатория «Энергетик» на север до юго-восточного угла территории домовладения №15 по ул. П. Тольятти;
- участок между точками 22-1 - следуя по восточной границе территории домовладения №15 по ул. П. Тольятти до точки на ограде территории домовладения №15;
- участок между точками 1-2 - следуя на восток по прямой линии до пересечения с восточной границей проезда на территорию Поликлиники №1;
- участок между точками 2-3 - следуя на юг вдоль линии восточной границы проезда на территорию Поликлиники №1;
- участок между точками 3-4 - следуя на юго-восток вдоль линии границы тротуара по северной стороне ул. П. Тольятти до изгиба дороги;
- участок между точками 4-5 - следуя на восток вдоль линии границы тротуара по северной стороне ул. П. Тольятти до изгиба дороги;
- участок между точками 5-6 - следуя на восток вдоль линии границы тротуара по северной стороне ул. П. Тольятти до изгиба дороги;
- участок между точками 6-28 - от точки на пересечении линии зеленого насаждения по восточному фасаду входной группы дома №13 «Поликлиника №1» и линии, проходящей по северной стороне ул. П. Тольятти, до пересечения с линией зеленого насаждения вдоль южного фасада дома №13 «Поликлиника №1»;
- участок между точками 28-29 - следуя линии зеленого насаждения по южному фасаду дом №13 «Поликлиника №1» до линии визуально продолжающей на юг линию восточного фасада дома №13 «Поликлиника №1»;
- участок между точками 29-30 - следуя вдоль восточного фасада дома №13 «Поликлиника №1» в северном направлении до северо-восточного угла дома №13 «Поликлиника №1»;
- участок между точками 30-31 - следуя по линии, визуально продолжающей линию северного фасада дома №13 «Поликлиника №1» в восточном направлении до пересечения с западной границей ограды домовладения №11 по ул. П. Тольятти;
- участок между точками 31-32 - следуя линии, визуально продолжающей на юг трассу ограждения по рубежу домовладений № 13 и 11 по улице П. Тольятти;

- участок между точками 32-7 - следуя по восточной границе ограждения домовладений № 11 в южном направлении до юго-западного угла территории домовладения № 11;
- участок между точками 7-8 - следуя на восток вдоль линии западной границы ограды территории домовладения № 11 до излома ограды;
- участок между точками 8-9 - следуя на восток вдоль линии западной границы ограды территории домовладения №11 до юго-восточного угла территории домовладения №11 по ул. П. Тольятти;
- участок между точками 9-33 - от юго-восточного угла территории домовладения № 11 по ул. Боткинская, следуя в северном направлении по линии ограды вдоль восточной стороны территории домовладения № 11 до излома ограды;
- участок между точками 33-34 - следуя в северном направлении по линии ограды вдоль восточной стороны территории домовладения № 11 до юго-восточного угла ризалита д. №11;
- участок между точками 34-35 - следуя в восточном направлении по прямой линии до пересечения с северо-западным углом ризалита д.№9 по ул. П. Тольятти;
- участок между точками 35-36 - следуя по западному фасаду ризалита д.№9 по ул. П. Тольятти до юго - западного угла ризалита д.№9 по ул. П. Тольятти;
- участок между точками 36-10 - следуя по западной границе ограды территории домовладения №9 по ул. П. Тольятти до пересечения с линией вдоль северной стороны ул. П. Тольятти;
- участок между точками 10-11 - следуя на восток по южной границе ограды территории домовладения №9 по ул. П. Тольятти до западной точки въездных ворот на территорию домовладения №9 по ул. П. Тольятти;
- участок между точками 11-12 - следуя по линии въездных ворот до восточной точки въездных ворот на территорию домовладения №9 по ул. П. Тольятти;
- участок между точками 12-13 - следуя на восток по южной границе ограды территории домовладения №9 по ул. П. Тольятти до юго-восточного угла территории домовладения №9 по ул. П. Тольятти;
- участок между точками 13-14 - следуя на восток по южной границе ограды территории домовладения №7 по ул. П. Тольятти до пересечения с границей озеленения вдоль северной стороны ул. П. Тольятти;
- участок между точками 14-15 - следуя на юго-запад по прямой линии через ул. П. Тольятти до пересечения с границей ограды вдоль южной стороны ул. П. Тольятти;
- участок между точками 15-16 - следуя на запад по прямой линии до пересечения с границей ограды по северной стороне территории домовладения №10 по ул. П. Тольятти;
- участок между точками 16-17 - следуя на запад по северной стороне территории домовладения №10 по ул. П. Тольятти до изгиба ограды;
- участок между точками 17-18 - следуя на запад по северной стороне территории домовладения №10 по ул. П. Тольятти до северо-восточного угла территории домовладения №12 по ул. П. Тольятти;
- участок между точками 18-19 - следуя на запад по северной стороне территории домовладения №12 по ул. П. Тольятти до пересечения с границей ограды вдоль северной стороны территории санатория «Энергетик»;
- участок между точками 19-В - следуя на запад по северной стороне территории санатория «Энергетик» до пересечения с линией, визуальнo продолжающей на север трассу ограждения по рубежу домовладений № 21 и 23 по улице Пушкинская;
- участок между точками В-Б - следуя на запад по северной стороне территории к. №3 санатория «Энергетик» до излома границы территории;
- участок между точками Б-А - следуя на запад по северной стороне территории к. №3 санатория «Энергетик» до северо-западного угла границы территории к. №3 санатория «Энергетик»;

- участок между точками А-20 - следуя на запад по границе ограды северной стороны территории санатория «Энергетик» до излома границы территории;
- участок между точками 20-21 - следуя на запад по границе ограды северной стороны территории санатория «Энергетик» до исходной точки.

**Границы участка № 2 охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ-2) проходят:**

- участок между точками 27-Н - от точки, лежащей на пересечении линии, визуально продолжающей на юг линию восточной границы территории объекта культурного наследия и линии, визуально продолжающей на запад линию южного фасада фонтанного комплекса на восток, следуя на север по прямой линии до юго-западного угла площадки у дома № 14 по улице Пальмиро Тольятти;
- участок между точками Н-М - следуя южной границе площадки у дома № 14 по улице Пальмиро Тольятти (объект культурного наследия регионального значения) в восточном направлении до полукруглых ступеней, ведущих на верхнюю плоскость указанной площадки;
- участок между точками М-Л-К-И-З-Ж-Е - следуя вдоль кромки нижней ступени каменной лестницы, ведущей на верхнюю плоскость площадки у дома № 14 по улице Пальмиро Тольятти и огибая ступени площадки против часовой стрелки до завершения окружности ступеней;
- участок между точками Е-Д - следуя южной границе площадки у дома № 14 по улице Пальмиро Тольятти (объект культурного наследия регионального значения) в восточном направлении до пересечения с северо-западным углом бытовой постройки на территории санатория «Энергетик»;
- участок между точками Д-Г - следуя северному фасаду бытовой постройки на территории санатория «Энергетик» в восточном направлении до северо-восточного угла бытовой постройки на территории санатория «Энергетик»;
- участок между точками Г-23 - следуя восточному фасаду бытовых построек на территории санатория «Энергетик» в южном направлении до юго-восточного угла бытовой постройки на территории санатория «Энергетик»;
- участок между точками 23-24 - следуя южному фасаду бытовых построек на территории санатория «Энергетик» в западном направлении до юго-восточного угла фонтана;
- участок между точками 24-25 - следуя южному фасаду фонтана на территории санатория «Энергетик» в западном направлении до юго-западного угла фонтана;
- участок между точками 25-26 - следуя линии, визуально продолжающей на запад линию южного фасада фонтана на территории санатория «Энергетик», в западном направлении до юго-восточного угла клумбы на территории санатория «Энергетик»;
- участок между точками 26-27 - следуя южному фасаду клумбы на территории санатория «Энергетик» в западном направлении до исходной точки.

**Перечень координат поворотных (характерных) границ охранной зоны****Участок № 1 охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ-1)**

Номер точки	Координата X	Координата Y	Расстояние, м
31	4920216.83	5193313.88	18,84
32	4920198.60	5193309.12	4,27
7	4920194.50	5193310.33	14,06
8	4920190.35	5193323.76	4,30
9	4920189.38	5193327.95	7,81
33	4920196.66	5193330.77	13,32
34	4920209.68	5193333.56	4,21
35	4920208.75	5193337.67	5,94
36	4920203.01	5193336.14	15,44
10	4920188.27	5193331.53	33,84
11	4920180.78	5193364.53	5,07
12	4920179.62	5193369.47	8,99
13	4920178.67	5193378.41	18,80
14	4920173.74	5193396.55	8,66
15	4920168.23	5193389.87	9,41
16	4920170.74	5193380.80	8,66
17	4920172.09	5193372.25	4,73
18	4920173.74	5193367.82	10,83
19	4920176.53	5193357.36	25,13
В	4920180.71	5193332.58	31,24
Б	4920187.74	5193302.14	13,62
А	4920189.02	5193288.58	36,03
20	4920194.94	5193253.04	13,89
21	4920192.70	5193239.33	12,87
22	4920205.57	5193239.44	5,89
1	4920211.44	5193238.96	5,21
2	4920211.87	5193244.15	6,47
3	4920205.52	5193245.37	4,01
4	4920202.82	5193248.33	12,31
5	4920203.34	5193260.63	32,83
6	4920197.61	5193292.96	5,57
28	4920203.07	5193294.06	10,07
29	4920201.22	5193303.96	17,43
30	4920218.33	5193307.27	6,78

**Участок № 2 охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ-2)**

Номер точки	Координата X	Координата Y	Расстояние, м
Н	4920157.79	5193282.00	18,52
М	4920154.00	5193300.13	1,79
Л	4920152.23	5193300.39	1,74
К	4920150.83	5193301.43	2,05
И	4920149.96	5193303.29	2,00
З	4920150.12	5193305.28	1,71
Ж	4920150.94	5193306.78	1,82
Е	4920152.45	5193307.79	8,88
Д	4920150.68	5193316.49	9,51
Г	4920148.53	5193325.75	21,74
23	4920127.22	5193321.47	15,67
24	4920130.49	5193306.15	11,17
25	4920132.81	5193295.22	12,22
26	4920135.35	5193283.27	5,98
27	4920136.71	5193277.45	21,57

**Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности**

**Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)**

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности состоит из пяти территориальных участков (ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, ЗРЗ-3, ЗРЗ-4, ЗРЗ-5):

- участок № 1 (ЗРЗ-1) занимает северо-восточную часть территории домовладения № 23 по улице Пушкинская (кадастровый участок 90:25:010106:3722);
- участок № 2 (ЗРЗ-2) занимает северо-западную часть территории домовладения №23 по улице Пушкинская (кадастровый участок 90:25:010106:3722);
- участок № 3 (ЗРЗ-3) занимает место расположения главного корпуса городской поликлиники №1 (ул. Пальмиро Тольятти, 13) и частично огороженное пространство, прилегающее к данному объекту с юга и севера;
- участок № 4 (ЗРЗ-4) занимает огороженную территорию домовладения № 11 по улице Пальмиро Тольятти;
- участок № 5 (ЗРЗ-5) занимает огороженную территорию домовладения № 9 по улице Пальмиро Тольятти (кадастровый участок 90:25:010106:922).

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

- участок между точками Г-В - от северо-западного угла территории домовладения № 21 по улице Пушкинской, следуя линии, визуальную продолжающей трассу ограждения по рубежу домовладений №№ 21 и 23 по улице Пушкинской, в северном направлении до пересечения с линией озеленения по улице П. Тольятти;
- участок между точками В-19 - следуя в восточном направлении вдоль линии зеленого насаждения территории санатория «Энергетик» до пересечения с оградой по южной стороне санатория по ул. Тольятти;
- участок между точками 19-18 - следуя вдоль трассы ограды по южной стороне ул. П. Тольятти до пересечения с линией, визуальную продолжающей на север линию восточного фасада дома №12 по ул. П. Тольятти;

- участок между точками 18-37 - следуя на юг вдоль линии восточного фасада дома №12 по ул. П. Тольятти до северо-восточного угла дома №12;
- участок между точками 37-38 - следуя на юг вдоль линии восточного фасада дома №12 по ул. П. Тольятти до северо-западного угла дома №10;
- участок между точками 38-39 - от северо-западного до юго-западного угла дома №10;
- участок между точками 39-40 - от юго-западного угла дома №10 до точки расположенной на пересечении линии, визуальнo продолжающей на юг линию восточного фасада владения №12 и линии южной границы участка санатория «Энергетик»;
- участок между точками 40-41 - вдоль линии южной границы участка санатория «Энергетик» на запад до изгиба границы участка;
- участок между точками 41-42 - вдоль линии границы участка на юг до пересечения с линией, визуальнo продолжающей на восток линию южного фасада бытовой постройки санатория «Энергетик»;
- участок между точками 42-43 - вдоль линии южного фасада бытовой постройки санатория «Энергетик» на запад до изгиба границы участка;
- участок между точками 43-44 - вдоль линии южной границы участка санатория «Энергетик» на север до изгиба линии границы участка;
- участок между точками 44-Г - от юго-западного угла южной границы участка санатория «Энергетик» до исходной точки.

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

- участок между точками 47-48 - от точки на пересечении линии ограды по западной стороне территории санатория «Энергетик» и линии, визуальнo продолжающей в западном направлении линию южного фасада летнего кафе на территории санатория «Энергетик», следуя по линии ограды вдоль западной стороны территории санатория «Энергетик» в северном направлении до изгиба ограды;
- участок между точками 48-49- следуя по линии ограды вдоль западной стороны территории санатория «Энергетик» в северном направлении до изгиба ограды;
- участок между точками 49-50- следуя по линии ограды вдоль западной стороны территории санатория «Энергетик» в северо-восточном направлении до изгиба ограды;
- участок между точками 50-51- следуя по линии ограды вдоль западной стороны территории санатория «Энергетик» в северном направлении до изгиба ограды;
- участок между точками 51-21- следуя по линии ограды вдоль западной стороны территории санатория «Энергетик» в северном направлении до пересечения с границей ограды вдоль северной стороны территории санатория «Энергетик»;
- участок между точками 21-20- следуя по линии ограды вдоль северной стороны территории санатория «Энергетик» в восточном направлении до изгиба ограды;
- участок между точками 20-А - следуя по линии ограды вдоль северной стороны территории санатория «Энергетик» в восточном направлении до северо- западного угла территории объекта ОКН;
- участок между точками А-Н - следуя в южном направлении по прямой линии до юго-западного угла площадки у дома № 14 по улице Пальмиро Тольятти;
- участок между точками Н-27 - следуя в южном направлении по прямой линии до пересечения с южной границей клумбы;
- участок между точками 27-45 - следуя в западном направлении по прямой линии до юго-восточного угла летнего кафе на территории санатория «Энергетик»;
- участок между точками 45-46 - следуя в западном направлении по прямой линии по линии южного фасада кафе на территории санатория «Энергетик» до его юго-западного угла;
- участок между точками 46-47 - следуя в западном направлении по прямой линии до исходной точки.



**Границы участка № 3 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) проходят:**

- участок между точками 1-52 - от точки на линии ограды, проходящей вдоль восточной границы территории домовладения №15 по ул. П. Тольятти, до пересечения с линией ограды, проходящей вдоль северной границы территории домовладения №15;
- участок между точками 52-53 - следуя по линии, визуальнo продолжающей на север линию восточной границы территории домовладения №15, до пересечения с южным фасадом дома №13 (корпус «Травматология»);
- участок между точками 53-54 - следуя по южному фасаду дома №13 «Травматология» до юго-восточного угла дома № 13 «Травматология»;
- участок между точками 54-55 - следуя в восточном направлении по прямой линии до юго-восточного угла строения на территории поликлиники №1;
- участок между точками 55-56 - следуя по южному фасаду в восточном направлении до юго-восточного угла строения на территории поликлиники №1;
- участок между точками 56-57 - следуя северной границе домовладения №13 в юго-восточном направлении до изгиба границы территории;
- участок между точками 57-58 - следуя северной границе владения №13 в восточном направлении до изгиба границы территории;
- участок между точками 58-59 - следуя северной границе домовладения №13 в юго-восточном направлении до изгиба границы территории;
- участок между точками 59-60 - следуя северной границе домовладения №13 в юго-восточном направлении до северо-восточного угла территории домовладения №13;
- участок между точками 60-31 - следуя западной границе домовладения №11 в южном направлении до пересечения с границей территории домовладения №13 по ул.П. Тольятти;
- участок между точками 31-30 - следуя границе территории домовладения №13 по ул. П. Тольятти в западном направлении до северо-восточного угла дома №13 «Поликлиника №1»;
- участок между точками 30-29 - следуя линии восточного фасада дома №13 до точки, лежащей на пересечении линии, являющейся визуальным продолжением на юг восточного фасада дома №13 «Поликлиника №1» и линии зеленого насаждения, идущего вдоль южного фасада в восточном направлении;
- участок между точками 29-28 - следуя линии зеленого насаждения по южному фасаду дом №13 «Поликлиника №1» до линии зеленого насаждения вдоль восточной стороны входной группы дом №13 «Поликлиника №1»;
- участок между точками 28-6 - следуя линии зеленого насаждения по восточному фасаду входной группы дома №13 «Поликлиника №1» до пересечения с линией тротуара вдоль южного фасада дома №13 «Поликлиника №1»;
- участок между точками 6-5 - следуя по линии тротуара на запад вдоль южного фасада дома №13 «Поликлиника №1» до излома линии;
- участок между точками 5-4 - следуя по линии тротуара на запад вдоль южного фасада дома №13 «Поликлиника №1» до излома линии;
- участок между точками 4-3 - следуя в северо-западном направлении вдоль южного фасада дома №13 «Поликлиника №1» до излома линии;
- участок между точками 3-2 - следуя в северном направлении по линии вдоль восточной стороны проезда на территорию поликлиники №1 до излома линии;
- участок между точками 2-1 - следуя в западном направлении через проезд на территорию поликлиники №1 до исходной точки.

**Границы участка № 4 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-4) проходят:**

- участок между точками 7-32 - от юго-западного угла территории домовладения №11 по ул. П. Тольятти, следуя по линии ограды в северном направлении до изгиба линии;

- участок между точками 32-31 - следуя линии западной границы территории домовладения №21 по улице П. Тольятти до пересечения с линией границы территории домовладения №13 по ул. П. Тольятти;
- участок между точками 31-60 - следуя в северном направлении линии ограждения по рубежу домовладений № 13 и 21 по улице П. Тольятти до северо-восточного угла территории домовладения №13;
- участок между точками 60-59 - следуя линии границы участка домовладения №11 на запад до излома линии;
- участок между точками 59-61 - следуя линии границы участка домовладения №11 на север до излома линии;
- участок между точками 61-62 - следуя линии границы участка домовладения №11 на северо-восток до северного угла территории домовладения №11 по ул. П. Тольятти;
- участок между точками 62-63 - следуя линии границы участка домовладения №11 в юго-восточном направлении до северо-восточного угла территории домовладения №11 по улице П. Тольятти;
- участок между точками 63-64 - следуя в южном направлении по линии восточной границы территории домовладения №11 по улице П. Тольятти до пересечения с северной границей территории домовладения №9 по ул. П. Тольятти;
- участок между точками 64-34 - следуя в южном направлении по линии восточной границы территории домовладения №11 по улице П. Тольятти до пересечения с южной границей территории домовладения №9 по ул. П. Тольятти;
- участок между точками 34-33 - следуя в южном направлении по линии восточной границы территории домовладения №11 по улице П. Тольятти до изгиба линии;
- участок между точками 33-9 - следуя в южном направлении по линии восточной границы территории домовладения №11 по улице П. Тольятти до юго-восточного угла территории домовладения №11 по ул. П. Тольятти;
- участок между точками 9-8 - следуя в западном направлении по линии южной границы территории домовладения №11 по улице П.Тольятти до изгиба линии;
- участок между точками 8-7 - следуя в западном направлении по линии южной границы территории домовладения №11 по улице П.Тольятти до исходной точки.

**Границы участка № 5 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-5) проходят:**

- участок между точками 10-36 - от юго-восточного угла территории север воль границы ограды западной стороны владения №9 до юго-западного угла эркера западного фасада д.№9 по ул. П. Тольятти;
- участок между точками 36-35 - следуя западному фасаду эркера до северо-западного угла эркера западного фасада д.№9 по ул. П. Тольятти;
- участок между точками 35-34 - следуя в западном направлении линии, визуально продолжающей линию северного фасада эркера д.№9 по ул. П. Тольятти до пересечения с восточной границей территории домовладения №11 по ул. П. Тольятти;
- участок между точками 34-64 - следуя в северном направлении линии восточной границы территории домовладения №11 по ул. П. Тольятти до пересечения с северо-западной границей территории домовладения №9 по ул. П. Тольятти;
- участок между точками 64-65 - следуя в северо-восточном направлении по линии северо-западной границы территории домовладения №9 по ул. П. Тольятти до северного угла строения на территории домовладения №9 по ул. П. Тольятти;
- участок между точками 65-66 - следуя в северо-восточном направлении по линии северо-западной границы территории домовладения №9 по ул. П. Тольятти до внутренней границы строений территории домовладения №9 по ул. П. Тольятти;
- участок между точками 66-67 - следуя в северо-восточном направлении по линии северо-западной границы территории домовладения №9 по ул. П. Тольятти до излома границы;

- участок между точками 67-68 - следуя в северо-восточном направлении по линии северо-западной границы территории домовладения №9 по ул. П. Тольятти до северного угла территории домовладения №9 по ул. П. Тольятти;
- участок между точками 68-69 - следуя в юго-восточном направлении по линии северо-восточной границы территории домовладения №9 по ул. П. Тольятти до излома границы;
- участок между точками 69-70 - следуя в юго-восточном направлении по линии северо-восточной границы территории домовладения №9 по ул. П. Тольятти до излома границы;
- участок между точками 70-71 - следуя в юго-восточном направлении по линии северо-восточной границы территории домовладения №9 по ул. П. Тольятти до излома границы;
- участок между точками 71-72 - следуя в юго-западном направлении по линии северо-восточной границы территории домовладения №9 по ул. П. Тольятти до излома границы;
- участок между точками 72-73 - следуя вдоль северного фасада дома №8 по ул. Боткинская до юго-восточного угла дома №8 по ул. Боткинская;
- участок между точками 73-13 - следуя в юго-восточном направлении линии северо-восточной границы территории домовладения №9 по ул. П. Тольятти до пересечения с линией ограды вдоль северной стороны ул. П. Тольятти;
- участок между точками 13-12 - вдоль линии ограды по северной стороне ул. П. Тольятти на запад, до пересечения с восточным краем въездных ворот на территорию владения №9;
- участок между точками 12-11 - от восточного до западного края въездных ворот на территорию владения №9 по ул. П. Тольятти;
- участок между точками 11-10 - от западного края въездных ворот на территорию владения №9 по ул. П. Тольятти 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
В	4920180.71	5193332.58	24,88
19	4920176.57	5193357.11	11,08
18	4920173.74	5193367.82	1,35
37	4920172.42	5193367.54	11,88
38	4920160.83	5193364.95	15,01
39	4920146.17	5193361.72	6,95
40	4920139.38	5193360.24	6,81
41	4920140.99	5193353.62	2,96
42	4920138.03	5193353.48	23,67
43	4920143.11	5193330.36	3,99
44	4920146.92	5193331.55	6,02
Г	4920148.53	5193325.75	32,90

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

Номер точки	Координата X	Координата Y	Расстояние, м
Н	4920157.79	5193282.00	21,57
27	4920136.71	5193277.45	5,86
45	4920138.05	5193271.75	16,96
46	4920141.98	5193255.25	13,02
47	4920144.53	5193242.48	2,89
48	4920147.27	5193243.41	2,39
49	4920149.66	5193243.39	7,06
50	4920155.89	5193246.71	6,11
51	4920162.00	5193246.94	31,63
21	4920192.70	5193239.33	13,89
20	4920194.94	5193253.04	36,03
А	4920189.02	5193288.58	31,92

**Участок № 3 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности  
(ЗРЗ-3)**

Номер точки	Координата X	Координата Y	Расстояние, м
1	4920211.44	5193238.96	20,11
52	4920231.45	5193236.97	9,30
53	4920240.70	5193235.99	22,92
54	4920235.17	5193258.23	33,93
55	4920228.15	5193291.43	5,51
56	4920230.67	5193296.33	6,40
57	4920226.12	5193300.83	8,18
58	4920226.94	5193308.97	5,26
59	4920222.57	5193311.90	3,56
60	4920221.25	5193315.21	4,62
31	4920216.83	5193313.88	6,78
30	4920218.33	5193307.27	17,43
29	4920201.22	5193303.96	10,07
28	4920203.07	5193294.06	5,57
6	4920197.61	5193292.96	32,83
5	4920203.34	5193260.63	12,31
4	4920202.82	5193248.33	4,01
3	4920205.52	5193245.37	6,47
2	4920211.87	5193244.15	5,21

**Участок № 4 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности  
(ЗРЗ-4)**

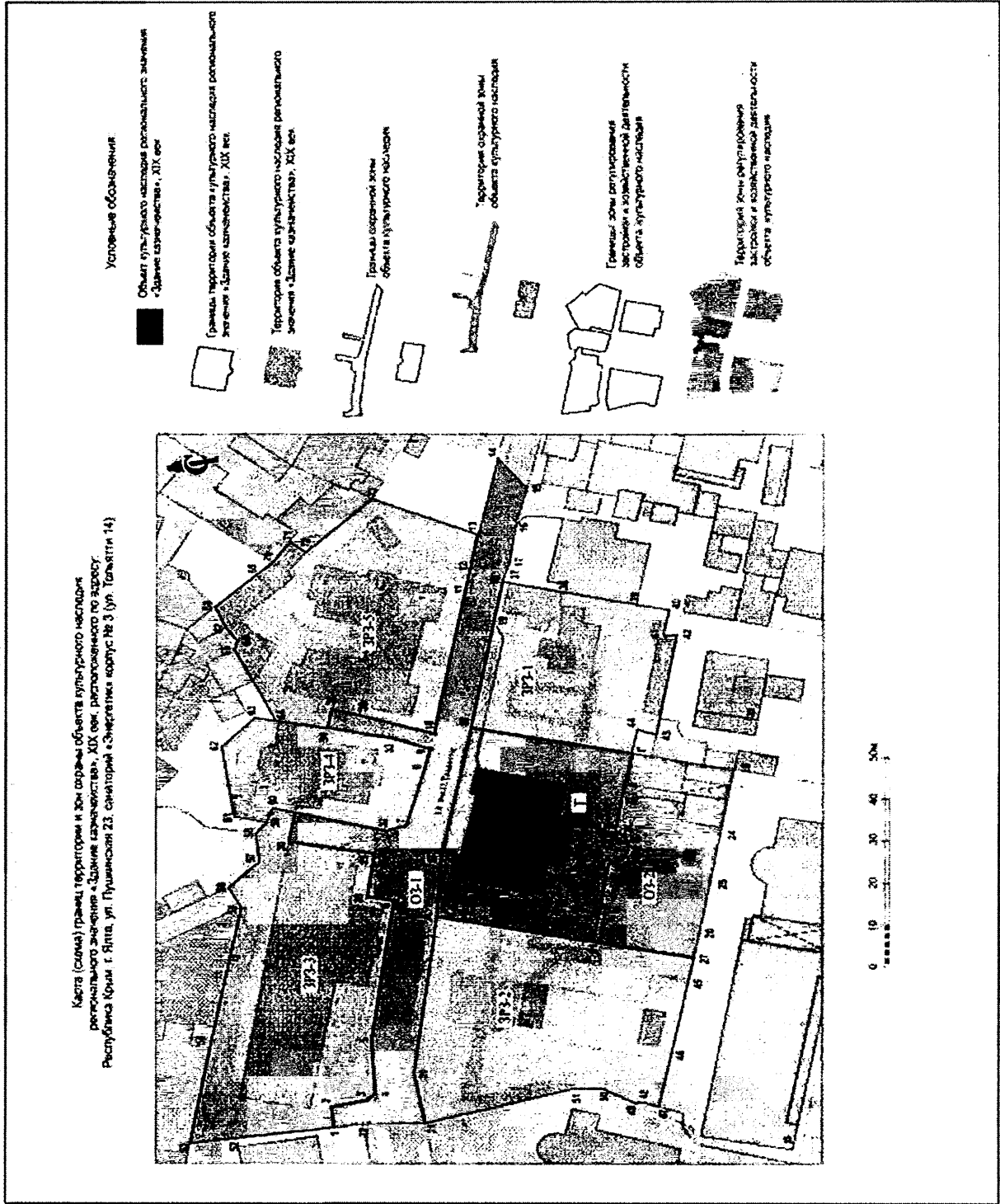
Номер точки	Координата X	Координата Y	Расстояние, м
7	4920194.50	5193310.33	4,27
32	4920198.60	5193309.12	18,84
31	4920216.83	5193313.88	4,62

60	4920221.25	5193315.21	3,56
59	4920222.57	5193311.90	6,78
61	4920229.16	5193313.50	16,57
62	4920231.06	5193329.96	9,47
63	4920224.08	5193336.36	2,33
64	4920221.77	5193336.08	12,35
34	4920209.68	5193333.56	13,32
33	4920196.66	5193330.77	7,81
9	4920189.38	5193327.95	4,30
8	4920190.35	5193323.76	14,06

**Участок № 5 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности  
(ЗРЗ-5)**

Номер точки	Координата X	Координата Y	Расстояние, м
10	4920188.27	5193331.53	15,44
36	4920203.01	5193336.14	5,94
35	4920208.75	5193337.67	4,21
34	4920209.68	5193333.56	12,35
64	4920221.77	5193336.08	17,83
65	4920229.18	5193352.30	2,85
66	4920228.63	5193355.10	3,76
67	4920230.46	5193358.38	4,75
68	4920232.15	5193362.82	11,33
69	4920223.58	5193370.23	4,56
70	4920220.08	5193373.16	5,97
71	4920216.43	5193377.89	4,10
72	4920213.25	5193375.30	18,29
73	4920199.70	5193387.59	22,95
13	4920178.67	5193378.41	8,99
12	4920179.62	5193369.47	5,07
11	4920180.78	5193364.53	33,84

Схема зон охраны объекта культурного наследия



Приложение 2  
к приказу Министерства культуры  
Республики Крым  
от «19» 05 2022 № 293-ОКН

### Режимы

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

### Охранная зона

Обеспечение сохранности объекта культурного наследия, включая его градостроительную роль и характеристики в окружающей историко-градостроительной среде посредством:

- запрещения нового строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объектов культурного наследия, ограничения капитального ремонта и реконструкции инженерных сооружений и объектов благоустройства и их частей, в том числе касающегося изменения их параметров, размеров, пропорций, применения отдельных строительных материалов и цветовых решений;

- ограничения хозяйственной деятельности.

Сохранение и поддержание ценных градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной среды, в том числе посредством адаптации (включая объёмную) дисгармоничных и неадаптированных к ценным характеристикам историко-градостроительной среды объектов.

Сохранение 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.

Восстановление (регенерация) на основании дополнительных историко-культурных и ландшафтных исследований частично или полностью утраченных ценных элементов и характеристик историко-градостроительной среды.

Обеспечение оптимальных условий визуального восприятия объектов культурного наследия.

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

Проведение археологических изысканий в случае обнаружения признаков присутствия в границах единой охранной зоны объектов, обладающих признаками объектов археологического наследия.

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

Соблюдение требований охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия.

### **Охранная зона объекта культурного наследия (ОЗ-1)**

В границе участка №1 охранной зоны (ОЗ-1) **запрещается:**

- уничтожение и искажение ценных характеристик и элементов историко-градостроительной и ландшафтной среды;
- новое строительство, в том числе сооружение и размещение временных построек, навесов и т.п.;
- устройство надземных сооружений и конструкций, пересекающих над поверхностью земли уличное пространство;
- сооружение любых видов «глухих» ограждений;
- 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 участка №1 охранной зоны (ОЗ-1) **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 общего направления исторической трассы улицы Пальмиро Тольятти;
- 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 (ОЗ-1)

В пределах действия требований режима Р1-1, 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.

#### **Охранная зона объекта культурного наследия (ОЗ-2)**

В границе участка №2 охранной зоны (ОЗ-2) **запрещается:**

- ухудшение условий обзора объектов культурного наследия и искажение их градостроительной роли;

- сооружение любых видов «глухих» ограждений;

- использование различных по виду или типу секций ограждения одной территории, участка или линейного объекта;

- допущение появления самосевных зелёных насаждений;

- 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 надземных наружных инженерных коммуникаций (проводов, кабелей, теплотрасс).

В границе участка №2 охранной зоны (ОЗ-2) **разрешается:**

- сохранение сложившегося в середине XX века композиционно-функционального типа организации территории как свободного от капитальной застройки пространства рекреационного назначения;

- сохранение ценных объемно-пространственных характеристик и элементов сложившейся планировочной структуры территории;

- сохранение ценных элементов благоустройства, малых архитектурных форм (в том числе скульптурной фонтанной группы) и т.п.;

- проведение работ по озеленению и благоустройству территории, в том числе размещение малых архитектурных форм и иных элементов благоустройства с учётом видовых раскрытий объектов культурного наследия, направленное на сохранение и более полное раскрытие их градостроительной роли и улучшение условий репрезентации;

- освоение подземного пространства, при условии отсутствия негативного влияния на сохранность объектов культурного наследия и ценных элементов культурного слоя, а также отсутствия опасности для жизни и здоровья человека и ущерба для окружающей среды.

#### Специальные требования для участка зоны охраны (ОЗ-2)

##### Характер использования территории:

Сохранение существующего характера использования территории.

##### Организация территории:

##### Характер организации территории:

Ограниченное преобразование организации территории в качестве незастроенного благоустроенного пространства рекреационного назначения с возможностью размещения проездов, элементов благоустройства рекреационного характера (бассейнов, фонтанов, газонов и т.п.), малых архитектурных форм, садовой скульптуры и т.п. с обязательным сохранением ценных элементов исторического благоустройства (фонтанной скульптурной группы).

##### Количественные параметры организации территории:

Максимальная площадь застройки территории: 50%.

Минимальная площадь озеленения территории: не устанавливается.

##### Застройка и иные сооружения:

##### Застройка:

Допускается размещение (модернизация существующих) сооружений рекреационного назначения (бассейн фонтана и т.п.), при условии сохранения ценных элементов благоустройства (скульптурной фонтанной группы).

Допускается размещение подземной застройки.

##### Элементы ограждений:

Допускается закрепление внутриквартальных границ земельного участка капитальной светопрозрачной оградой высотой до 2.0 метров от уровня почвы.

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, 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)

Требования к видовому и породному составу растительности не устанавливаются.

Основные виды проводимых работ:

- благоустройство территории, сооружение ограждений, малых форм, объектов рекреационной и иной инфраструктуры;
- работы по озеленению;
- освоение подземного пространства;
- устройство проездов, прокладка инженерных сетей.

Озеленение и благоустройство:

- закрепление границ трассы проезда/прохода земельного участка средствами декоративного озеленения;
- требования к видовому и породному составу растительности не устанавливаются;
- не допускается захламление территории и/или размещение на ней стационарных или передвижных мусоросборников (исключая малогабаритные урны для утилизации мелкого мусора).

Основные виды проводимых работ:

- благоустройство территории, сооружение ограждений, малых форм и иной инфраструктуры;
- освоение подземного пространства.

**Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (режим ЗРЗ)**

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.

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.

Проведение мероприятий, предусмотренных действующим генеральным планом муниципального образования.

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 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) запрещается:**

- искажение ценных характеристик и элементов историко-градостроительной среды;
- формирование условий, искажающих градостроительную роль объектов культурного наследия, увеличения высотных отметок элементов высокоствольного озеленения, размещения рекламы, киосков;
- изменение архитектурных характеристик главных фасадов объектов рядовой застройки в направлении создания условий для появления (усиления) их дисгармоничной относительно характеристик объектов культурного наследия роли;
- использования нетрадиционных для периода строительства и исторического бытования объекта культурного наследия регионального значения форм и материалов отделки поверхностей главных фасадов и кровельных покрытий объектов капитальной застройки;
- создание препятствий для обзора объекта культурного наследия и формирование условий, искажающих его градостроительную роль, в том числе посредством размещения рекламных конструкций, временных построек, киосков и навесов;

- несанкционированная ликвидация зелёных насаждений, 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);
- проведение 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.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) **разрешается:**

- поддержание и восстановление ценных планировочных характеристик и элементов историко-градостроительной и ландшафтной среды, в том числе сохранение общего направления исторической трассы улицы Пальмиро Тольятти;
- регенерация характеристик и элементов историко-градостроительной среды;
- сохранение элементов ценной исторической/традиционной застройки;
- сохранение ценных градостроительных и архитектурных характеристик объекта ценной исторической застройки (улица Пальмиро Тольятти, 9);
- реконструкция и капитальный ремонт существующей застройки без превышения высотных параметров;
- новое строительство сооружений в параметрах, определённых требованиями к градостроительному регламенту, не создающих препятствий для визуального восприятия объектов культурного наследия в окружающем городском ландшафте, при условии оформления в составе проектной документации раздела обеспечения сохранности объекта культурного наследия с соответствующей государственной историко-культурной экспертизой;
- адаптация объектов, отдельных характеристик и элементов застройки и благоустройства в направлении их большего соответствия градостроительной среде, благоприятной или адаптированной относительно характеристик и типологии объекта культурного наследия регионального значения;
- 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 относительно характеристик объектов культурного наследия;
- адаптация объектов, отдельных характеристик и элементов благоустройства в направлении их большего соответствия историко-градостроительной среде и типологии 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:

- сохранение общего направления трассировки улицы Пальмиро Тольятти;
- фиксация (линии застройки) улицы посредством возведения объектов капитального строительства архитектурно-адаптированных по отношению к объектам культурного наследия и в соответствии с исторической типологией застройки и/или средствами благоустройства и озеленения;
- благоустройство внутриквартального пространства, в том числе: организация внутриквартальных пешеходных коммуникаций, проездов, проведение озеленительных работ.

Допускается планировочная реорганизация территории с возможностью возведения новых объектов капитального строительства на основе проекта планировки в рамках количественных параметров и иных требований, определённых настоящим регламентом.

Количественные параметры организации территории:

Максимальная площадь застройки территории: 85%.

Минимальная площадь озеленения территории: не устанавливается.

Застройка и иные сооружения:

Существующая застройка:

Допускается адаптация не представляющих историко-культурной ценности объектов рядовой застройки к характеристикам историко-градостроительной среды.

Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам адаптируемых объектов капитального строительства: нейтральные относительно типологии объектов культурного наследия и традиционной градостроительной среды.

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.

Запрещается устройство высокоскатных кровель, а также высотных акцентов (доминант), вступающих в противоречие с градостроительно-композиционной ролью объекта культурного наследия.

Новая застройка:

Общие требования:

Допускается осуществление ограниченного нового капитального строительства вдоль линии застройки улицы и/или в глубине внутриквартального пространства с целью организации благоприятной для визуального восприятия объектов культурного наследия градостроительной среды в рамках настоящих требований градостроительного регламента.

Требования к характеру расположения объектов: размещение на участке - вдоль линии застройки улицы и/или в глубине внутриквартального пространства; под прямым углом к направлению трассы улицы Пальмиро Тольятти.

Объёмно-композиционные характеристики застройки - адаптированные/нейтральные относительно типологии объекта культурного наследия и типологии сохранившейся традиционной/исторической застройки по трассе улицы Пальмиро Тольятти.

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

Запрещается устройство высокоскатных кровель, вступающих в противоречие с главенствующей градостроительно-композиционной ролью объекта культурного наследия.

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

Требования к высотным параметрам и этажности:

- предельно допустимая высота – 29 метра от отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания;

- предельно допустимая этажность - 8 этажей.

Элементы ограждений:

Не допускается возведение непрозрачных ограждений по линиям внутриквартальных границ и трассам иных планировочных элементов.

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:

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)

Требования к видовому и породному составу растительности не устанавливаются.

Основные виды проводимых работ:

Ограниченная реконструкция и капитальный ремонт существующей застройки в соответствии с требованиями градостроительных регламентов.

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.

Прокладка инженерных сетей.

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

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.

**В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) запрещается:**

- создание препятствий для обзора объекта культурного наследия и формирование условий, искажающих его градостроительную роль, в том числе посредством сооружения, размещения рекламных конструкций, временных построек, киосков и навесов;

- несанкционированная ликвидация зелёных насаждений, 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);



- проведение 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.

**В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) разрешается:**

- поддержание ценных планировочных характеристик и элементов историко-градостроительной и ландшафтной среды, в том числе сохранение общего направления исторической трассы улицы Пальмиро Тольятти;

- ограниченное изменение функционально-планировочной организации территории с учётом обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия в их историко-градостроительной среде, сохранения и поддержания существующих видовых раскрытий на объекты культурного наследия;

- ограниченная реконструкция и капитальный ремонт объектов капитальной застройки;

- ограниченное новое строительство сооружений в параметрах, определённых требованиями к градостроительному регламенту, не создающих препятствий для визуального восприятия объектов культурного наследия в окружающем городском ландшафте, при условии оформления в составе проектной документации раздела обеспечения сохранности объекта культурного наследия с соответствующей государственной историко-культурной экспертизой;

- адаптация объектов, отдельных характеристик и элементов благоустройства в направлении их большего соответствия историко-градостроительной среде и типологии объекта культурного наследия;

- сохранение ценных в историко-культурном и ландшафтно-градостроительном отношении характеристик и элементов благоустройства;

- 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-2

##### Характер использования территории:

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:

- сохранение направления трассировки улицы Пальмиро Тольятти;

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

Допускается планировочная реорганизация территории с возможностью возведения новых объектов капитального строительства в рамках количественных параметров и иных требований, определённых настоящим регламентом.

##### Количественные параметры организации территории:

Максимальная площадь застройки территории: 85%.

Минимальная площадь озеленения территории: не устанавливается.

##### Застройка и иные сооружения:

##### Существующая застройка:

##### Общие требования:

Допускается адаптация не представляющих историко-культурной ценности объектов рядовой застройки к характеристикам историко-градостроительной среды без увеличения параметров.

Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам адаптируемых объектов капитального строительства: нейтральные относительно типологии объектов культурного наследия и традиционной градостроительной среды.

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

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

Запрещается устройство высокоскатных кровель, а также высотных акцентов (доминант), вступающих в противоречие с градостроительно-композиционной ролью объекта культурного наследия.

#### Новая застройка:

##### Общие требования:

Допускается осуществление ограниченного нового капитального строительства в глубине внутриквартального пространства с целью организации и реновации благоприятной для визуального восприятия объектов культурного наследия градостроительной среды в рамках настоящих требований градостроительного регламента.

Требования к характеру расположения объектов: размещение на участке под прямым углом к направлению трассы улицы Пушкинской; с озеленёнными кулисами, отделяющими фасады объекта от улицы П. Тольятти и участка костёла.

Объёмно-композиционные характеристики застройки-адаптированные/нейтральные относительно типологии объекта культурного наследия и типологии сохранившейся традиционной/исторической застройки по трассам улиц Пушкинской и Пальмиро Тольятти.

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

Запрещается устройство высокоскатных кровель, вступающих в противоречие с градостроительно-композиционной ролью 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.

##### Требования к высотным параметрам и этажности:

- предельно допустимая высота – 28 метров от отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания;

- предельно допустимая этажность – 7 этажей.

##### Элементы ограждений:

Не допускается возведение непрозрачных ограждений по линиям внутриквартальных границ и трассам иных планировочных элементов.

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:

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)

Требования к видовому и породному составу растительности не устанавливаются.

Основные виды проводимых работ:

Ограниченная реконструкция и капитальный ремонт существующей застройки с требованиями градостроительных регламентов.

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.

Прокладка инженерных сетей.

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

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.

**В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) запрещается:**

- повышение сложившихся высотных отметок элементов застройки;
- создание препятствий для обзора объекта культурного наследия и формирование условий, искажающих его градостроительную роль, в том числе посредством сооружения новых архитектурных акцентов, размещения рекламных конструкций, временных построек, киосков и навесов;
- изменение архитектурных характеристик главных фасадов объектов застройки в направлении создания условий для появления (усиления) их дисгармоничности относительно характеристик объекта культурного наследия регионального значения;
- несанкционированная ликвидация зелёных насаждений, допущение появления самосевных зелёных насаждений.

**В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) разрешается:**

- сохранение направления исторической трассы улицы Пальмиро Тольятти;
- обеспечение визуального восприятия объектов культурного наследия в их историко-градостроительной среде, сохранения и поддержания существующих видовых раскрытий на объекты культурного наследия;
- ограниченная реконструкция и капитальный ремонт объектов капитальной застройки без превышения существующих высотных параметров;

- адаптация объектов, отдельных характеристик и элементов застройки и благоустройства в направлении их большего соответствия историко-градостроительной среде и типологии объекта культурного наследия.

Специальные требования для участка зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-3

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:

Сохранение существующего характера организации территории и/или его реорганизация в направлении адаптации относительно историко-градостроительной среды.

Сохранение общего направления трассировки улицы Пальмиро Тольятти.

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

Закрепление линий элементов дорожно-транспортной сети низкими прозрачными оградами, бордюрами, границами газонов, живыми изгородями и/или иными объектами благоустройства, адаптированными по отношению к объекту культурного наследия.

Количественные параметры организации территории:

Максимальная площадь застройки территории: 60%.

Минимальная площадь озеленения территории: 30%.

Застройка и иные сооружения:

Существующая застройка:

Общие требования:

Капитальный ремонт и ограниченная реконструкция в формах нейтральных или адаптированных к характеристикам объекта культурного наследия без увеличения высотных отметок.

Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства: нейтральные относительно типологии объекта культурного наследия и традиционной градостроительной среде.

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

Запрещается облицовка фасадов объекта традиционной/исторической застройки сайдингом и иными нетрадиционными видами отделки, а также использование недолговечных видов отделки (в том числе пластиковой) для всех видов капитальных сооружений.

При обновлении фасадов запрещается использование цветовых решений, вступающих в противоречие с характеристиками историко-градостроительной среды.

Новая застройка:Общие требования:

Допускается осуществление ограниченного нового капитального строительства в рамках компенсации существующих объектов застройки в случае их демонтажа в параметрах, установленных требованиями градостроительного регламента, или воссоздания/восстановления на месте существующей застройки утраченных ранее объектов исторической застройки (если таковые имелись) в случае признания их градостроительной ценности с целью формирования максимально благоприятной для восприятия объектов культурного наследия градостроительной среды в рамках настоящих требований градостроительного регламента.

Требования к характеру расположения объектов на месте существующей застройки и с учётом мер по оптимизации условий визуального восприятия объектов культурного наследия.

Объёмно-композиционные характеристики застройки - адаптированные/нейтральные относительно типологии объекта культурного наследия и типологии сохранившейся традиционной/исторической застройки по трассе улиц Пушкинская, Боткинская, Пальмиро Тольятти.

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

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

Требования к высотным/объёмным параметрам и этажности:

- предельно допустимая высота - 15 метров от уровня отмотки до уровня кровли;
- предельно допустимая этажность - 4 этажа;
- предельно допустимое пятно застройки объекта - в пределах параметров существующего объёма.

Элементы ограждений:

Не допускается возведение непрозрачных ограждений по линиям трасс улицы Пальмиро Тольятти и внутриквартальным проездам/проходам.

Допускается закрепление отдельных участков линий застройки улиц и проездов (в том числе внутриквартальных) светопрозрачным ограждением 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.

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.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-4) **запрещается:**

- повышение сложившихся высотных отметок элементов застройки;
- создание препятствий для обзора объекта культурного наследия и формирование условий, искажающих его градостроительную роль, в том числе посредством сооружения новых архитектурных акцентов, размещения рекламных конструкций, временных построек, киосков и навесов;
- изменение архитектурных характеристик главных фасадов объектов застройки в направлении создания условий для появления (усиления) их дисгармоничности относительно характеристик объекта культурного наследия регионального значения;
- несанкционированная ликвидация зелёных насаждений, допущение появления самосевных зелёных насаждений.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-4) **разрешается:**

- сохранение общего направления исторической трассы улицы Пальмиро Тольятти;
- обеспечение визуального восприятия объектов культурного наследия в их историко-градостроительной среде, сохранения и поддержания существующих видовых раскрытий на объекты культурного наследия;
- ограниченная реконструкция и капитальный ремонт объектов капитальной застройки без превышения существующих высотных параметров;
- адаптация объектов, отдельных характеристик и элементов застройки и благоустройства в направлении их большего соответствия историко-градостроительной среде и типологии объекта культурного наследия.

Специальные требования для участка зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-4

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:

Сохранение существующего характера организации территории и/или его реорганизация в направлении адаптации относительно историко-градостроительной среды.

Сохранение общего направления трассировки улицы Пальмиро Тольятти.

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

Закрепление линий элементов дорожно-транспортной сети низкими прозрачными оградами, бордюрами, границами газонов, живыми изгородями и/или иными объектами благоустройства, адаптированными по отношению к объекту культурного наследия.

Количественные параметры организации территории:

Максимальная площадь застройки территории: 60%.

Минимальная площадь озеленения территории: 30%.

Застройка и иные сооружения:Существующая застройка:Общие требования:

Капитальный ремонт и ограниченная реконструкция в формах нейтральных или адаптированных к характеристикам объекта культурного наследия без увеличения высотных отметок.

Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства: нейтральные относительно типологии объекта культурного наследия и традиционной градостроительной среде.

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

Запрещается облицовка фасадов объекта традиционной/исторической застройки сайдингом и иными нетрадиционными видами отделки, а также использование недолговечных видов отделки (в том числе пластиковой) для всех видов капитальных сооружений.

При обновлении фасадов запрещается использование цветовых решений, вступающих в противоречие с характеристиками историко-градостроительной среды.

Новая застройка:Общие требования:

Допускается осуществление ограниченного нового капитального строительства в рамках компенсации существующих объектов застройки в случае их демонтажа или утраты в параметрах, установленных требованиями градостроительного регламента, или воссоздания/восстановления на месте существующей застройки утраченных ранее объектов исторической застройки (если таковые имелись) в случае признания их градостроительной ценности с целью формирования максимально благоприятной для восприятия объектов культурного наследия градостроительной среды в рамках настоящих требований градостроительного регламента.

Требования к характеру расположения объектов: на месте существующей застройки и с учётом мер по оптимизации условий визуального восприятия объектов культурного наследия.

Объёмно-композиционные характеристики застройки - адаптированные/нейтральные относительно типологии объекта культурного наследия и типологии сохранившейся традиционной/исторической застройки по трассе улиц Пушкинская, Боткинская, Пальмиро Тольятти.

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

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

Требования к высотным/объёмным параметрам и этажности:

- предельно допустимая высота - в пределах параметров существующего объёма;
- предельно допустимая этажность - в пределах параметров существующего объёма;
- предельно допустимое пятно застройки объекта - в пределах параметров существующего объёма.

Элементы ограждений:

Не допускается возведение непрозрачных ограждений по линиям трасс улицы Пальмиро Тольятти и внутриквартальным проездам/проходам.



Допускается закрепление отдельных участков линий застройки улиц и проездов (в том числе внутриквартальных) светопрозрачным ограждением 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.

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.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-5) **запрещается:**

- повышение сложившихся высотных отметок элементов застройки;
- 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 главных фасадов объектов рядовой застройки в направлении создания условий для появления (усиления) их дисгармоничной относительно характеристик объектов культурного наследия роли;
- использования нетрадиционных для периода строительства и исторического бытования объекта культурного наследия регионального значения форм и материалов отделки поверхностей главных 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.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-5) **разрешается:**

- поддержание и восстановление ценных планировочных характеристик и элементов историко-градостроительной и ландшафтной среды, в том числе сохранение общего направления исторической трассы улицы Пальмиро Тольятти;
- регенерация характеристик и элементов историко-градостроительной среды;
- сохранение элементов ценной исторической/традиционной застройки;

- сохранение ценных градостроительных и архитектурных характеристик объекта ценной исторической застройки (улица Пальмиро Тольятти, 9);
- реконструкция и капитальный ремонт существующей застройки без превышения высотных параметров;
- адаптация объектов, отдельных характеристик и элементов застройки и благоустройства в направлении их большего соответствия градостроительной среде, благоприятной или адаптированной относительно характеристик и типологии объекта культурного наследия регионального значения;
- ограниченное новое строительство, применяемое в качестве специальных мер, направленных на восстановление историко-градостроительной среды и/или формирование градостроительной среды, благоприятной или адаптированной относительно характеристик объектов культурного наследия в рамках сохраняемого или назначаемого композиционно-функционального типа;
- 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 относительно характеристик объектов культурного наследия;
- освоение подземного пространства, при условии отсутствия негативных последствий для сохранности объектов культурного наследия и археологического культурного слоя.

Специальные требования для участка зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-5

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:

Сохранение общего направления трассировки улицы Пальмиро Тольятти.

Сохранение сложившейся в середине XX века организации территории участка с возможностью докомпоновки его застройки адаптированными к историко-градостроительной среде объектами нового капитального строительства, размещёнными в юго-восточной части территории участка, при условии сохранения главенствующей градостроительной роли объекта ценной исторической застройки (дом № 9 по улице Пальмиро Тольятти).

Маркирование и закрепление линии застройки улицы Пальмиро Тольятти, адаптированными к типологии объекта культурного наследия объектами застройки, элементами озеленения, капитальными светопрозрачными ограждениями.

Количественные параметры организации территории:

Максимальная площадь застройки территории: 50%.

Минимальная площадь озеленения территории: 30%.

Застройка и иные сооружения:Существующая застройка:Общие требования:

Для ценных объектов исторической/традиционной застройки - сохранение исторических объёмно-пространственных и архитектурно-стилистических характеристик без изменения исторических параметров, капитальный ремонт и реконструкция внутреннего пространства.

Для рядовых объектов капитальной застройки - реконструкция с возможностью увеличения высотных отметок в рамках требований настоящего регламента, капитальный ремонт с сохранением или ограниченным изменением объёмно-композиционных характеристик; гармонизация главных 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; не допускается компенсационное возведение такого рода сооружений на линии застройки улицы Пальмиро Тольятти.

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, нехарактерных для традиционной архитектурно-градостроительной среды, возведение архитектурных акцентов, мансард; не допускается использование отделочных и кровельных материалов, нехарактерных 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, нехарактерных 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.

Новая застройка:

Общие требования: возведение объектов нового строительства допускается в соответствии с настоящими требованиями к градостроительным регламентам в качестве мер по:

- компенсации демонтируемых объектов рядовой застройки на месте их расположения;

- докомпоновки застройки участка новыми объектами капитального строительства, адаптированными к историко-градостроительной среде.

Размещение объектов нового капитального строительства - в юго-восточной части территории участка, в уровень с главным фасадом объекта ценной исторической застройки (для объекта, возводимого в рамках докомпоновки застройки участка); на местах расположения компенсируемых объёмов или в непосредственной близости от таковых, по периметру северной границы участка (для объектов компенсационного строительства).

Требования к объёмно-композиционным и архитектурно-стилистическим характеристикам:

- адаптированные или нейтральные относительно типологии объекта культурного наследия;

- форма крыш - скатные/вальмовые; допускается устройство мезонинов, слуховых окон, дымовых/вентиляционных труб;

- запрещается устройство мансард, плоских и высокоскатных кровель, а также высотных акцентов (доминант), вступающих в противоречие с главенствующей композиционно-градостроительной ролью объекта культурного наследия.

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

#### Требования к высотным параметрам и этажности:

- предельно допустимая высота:
  - 8 метров от уровня отмостки до конька кровли для объекта, возводимого в рамках докомпоновки застройки участка,
  - 6 метров от уровня отмостки до конька кровли для объектов компенсационного строительства;
- предельно допустимая этажность - 2 этажа;
- предписывается максимальная сближенность высотных показателей расположенных рядом объектов застройки.

#### Элементы ограждений:

Демонтаж существующих временных и сплошных непрозрачных ограждений.

Допускается закрепление отдельных участков линий застройки капитальной прозрачной оградой высотой до 2-х метров от уровня почвы.

#### Озеленение и благоустройство:

Сохранение или компенсация существующего озеленения.

Высадка деревьев, устройство газонов, партеров, живых изгородей согласно проекту планировки квартала и его архитектурно-градостроительной концепции.

Закрепление отдельных участков линии застройки средствами озеленения.

Требования к видовому и породному составу растительности не устанавливаются.

#### Основные виды проводимых работ:

Ограниченное новое строительство.

Ограниченная реконструкция в соответствии с требованиями градостроительных регламентов.

Капитальный/поддерживающий ремонт.

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

Работы по озеленению.

Освоение подземного пространства.