



**РЕСПУБЛИКА КРЫМ
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ**

ПРИКАЗ

от 04.08 2022 года

№ 448-ОКЧ

г. Симферополь

Об утверждении границ зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Вилла «Ксения» В.А. Чуйкевич (архитекторы Н.П. Краснов, Я.П. Семенов), 1906 год», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Симеиз, ул. Советская, 64, литеры «Б», «В», «Г», «Д»

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 «Вилла «Ксения» В.А. Чуйкевич (архитекторы Н.П. Краснов, Я.П. Семенов), 1906 год», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Симеиз, ул. Советская, 64, литеры «Б», «В», «Г», «Д», разработанным ИП Кучинская Т.О.,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Вилла «Ксения» В.А. Чуйкевич (архитекторы Н.П. Краснов, Я.П. Семенов), 1906 год», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Симеиз, ул. Советская, 64, литеры «Б», «В», «Г», «Д» (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Вилла «Ксения» В.А. Чуйкевич (архитекторы Н.П. Краснов, Я.П. Семенов), 1906 год», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Симеиз, ул. Советская, 64, литеры «Б», «В», «Г», «Д» (приложение 2).

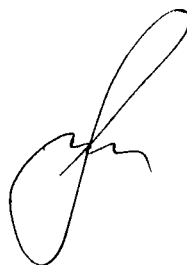
2. Департаменту государственной охраны культурного наследия Министерства культуры Республики Крым (Ростенко А.О.) обеспечить:

- 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. Ялта 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 «04» 08 2022 № 448-ОКН

Границы

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Вилла «Ксения» В.А. Чуйкевич (архитекторы Н.П. Краснов, Я.П. Семенов), 1906 год», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Симеиз, ул. Советская, 64, литеры «Б», «В», «Г», «Д»

Охранная зона

Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия:

Границы охранной зоны проходят:

- от точки 13 на обочине улицы Советской на юго-восток вдоль улицы Советской до точки 1 (точка границ территории ОКН) (точки 13-14-15-16-17-18-1);
- от точки 1 на юго-восток по границе территории ОКН до точки 6 (точки 1-12-11-10-9-8-7-6);
- от точки 6 через проезжую часть улицы Советской на юго-восток до точки 19;
- от точки 19 по обочине улицы Советской на запад до точки 28 (точки 19-20-21-22-23-24-25-26-27-28);
- от точки 28 на юго-запад по проспекту Ленина до точки 30 (точки 28-29-30);
- от точки 30 на северо-запад через проспект Ленина до точки 31;
- от точки 31 на северо-восток вдоль проспекта Ленина до точки 34 (точки 31-32-33-34);
- от точки 34 на северо-запад вдоль обочины улицы Советской до точки 41 (точки 34-35-36-37-38-39-40-41);
- от точки 41 на северо-восток через проезжую часть улицы Советской в исходную точку 13.

Перечень координат поворотных (характерных) границ охранной зоны

Номер точки	Координата X	Координата Y
13	4910709.830	5180653.403
14	4910703.590	5180672.110
15	4910700.420	5180677.950
16	4910697.890	5180690.810
17	4910692.870	5180695.660
18	4910681.510	5180708.680
1	4910677.910	5180713.750
12	4910637.460	5180746.590
11	4910636.940	5180747.010
10	4910637.930	5180755.350
9	4910638.770	5180761.300
8	4910639.730	5180767.270
7	4910640.020	5180768.270
6	4910639.690	5180772.490
19	4910634.189	5180782.676
20	4910632.800	5180777.330
21	4910632.010	5180775.230

22	4910631.390	5180764.410
23	4910630.790	5180759.180
24	4910629.590	5180734.160
25	4910633.560	5180732.860
26	4910637.900	5180729.410
27	4910640.090	5180725.820
28	4910658.940	5180711.660
29	4910650.270	5180665.210
30	4910624.210	5180524.870
31	4910636.680	5180506.830
32	4910664.157	5180678.597
33	4910666.850	5180695.430
34	4910670.480	5180705.419
35	4910678.664	5180700.923
36	4910683.965	5180698.010
37	4910690.448	5180690.106
38	4910693.460	5180679.580
39	4910695.740	5180673.000
40	4910696.860	5180669.900
41	4910702.614	5180651.042
13	4910709.830	5180653.403

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ состоит из трех подзон, которые являются территорией применения соответствующих градостроительных регламентов Р-1, Р-2 и Р-3 (ЗРЗ/ подзона 1, ЗРЗ/подзона 2 и ЗРЗ/подзона 3).

Границы ЗРЗ подзона 1 с применением градостроительного регламента Р-1 проходят:

- от точки 42 на северо-восток вдоль дорожки, ведущей к улице Красномаякской, до точки 46 (точки 42-43-44-45-46);
- от точки 46 по обочине улицы Красномаякской на юго-восток до точки 55 (точки 46-47-48-49-50-514-52-53-54-55);
- от точки 55 на юго-восток вниз по рельефу вдоль пешеходного прохода до точки 5 (точка границы территории ОКН) (точки 55-56-57-58-59-60-61-62-63-5);
- от точки 5 на юго-запад по границе территории ОКН до точки 1 (точки 5-4-3-2-1);
- от точки 1 на северо-запад по границе охранной зоны ОКН до точки 13 (точки 1-18-17-16-15-14-13);
- от точки 13 на северо-восток по тропинке в исходную точку 42.

Границы ЗРЗ подзона 2 с применением градостроительного регламента Р-2 проходят:

- от точки 23 на восток по границе охранной зоны ОКН до точки 19 (точки 23-22-21-20-19);
- от точки 19 на юго-восток по границе кадастрового участка №90:25:070101:2271 до точки 65 (точки 19-64-65);
- от точки 65 на северо-восток по условной линии до границы кадастрового участка № 90:25:080301:788 до точки 66;

- от точки 66 на юго-восток по границе кадастрового участка №90:25:080301:788 до точки 68 (точки 66-67-68);
- от точки 68 на юго-запад вдоль склона по условной линии до границы кадастрового участка №90:25:070101:8310 до точки 69;
- от точки 69 на северо-запад по границе кадастрового участка №90:25:070101:8310 до точки 24 (точка границы охранной зоны ОКН) (точки 69-70-71-24);
- от точки 24 на восток по границе охранной зоны ОКН в исходную точку 23.

Границы ЗРЗ подзона 3 с применением градостроительного регламента Р-3 проходят:

- от точки 72 на обочине улицы Советской на юго-восток по границе кадастрового участка №90:25:070101:7802 и границе охранной зоны ОКН до точки 38 (точки 72-41-40-39-38);
- от точки 38 на юг по границе кадастрового участка №90:25:070101:7802 до точки 73);
- от точки 73 на запад по границе кадастрового участка №90:25:070101:7802 до точки 74;
- от точки 74 на север в исходную точку 72.

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

Подзона 1

Номер точки	Координата X	Координата Y
42	4910721.580	5180657.590
43	4910731.870	5180662.350
44	4910740.060	5180665.450
45	4910759.880	5180672.940
46	4910810.090	5180696.030
47	4910808.390	5180697.110
48	4910806.010	5180700.130
49	4910804.040	5180701.750
50	4910799.910	5180706.020
51	4910797.660	5180706.690
52	4910790.270	5180712.120
53	4910781.300	5180717.721
54	4910777.924	5180722.555
55	4910776.717	5180725.062
56	4910771.667	5180724.533
57	4910765.578	5180730.409
58	4910749.117	5180735.019
59	4910734.324	5180742.219
60	4910723.374	5180751.860
61	4910715.513	5180749.682
62	4910716.026	5180741.341
63	4910710.553	5180740.696
5	4910706.210	5180742.560
4	4910703.110	5180736.320
3	4910703.490	5180735.940
2	4910689.329	5180723.735
1	4910677.910	5180713.750
18	4910681.510	5180708.680
17	4910692.870	5180695.660

16	4910697.890	5180690.810
15	4910700.420	5180677.950
14	4910703.590	5180672.110
13	4910709.830	5180653.403
42	4910721.580	5180657.590

Подзона 2

Номер точки	Координата X	Координата Y
23	4910630.790	5180759.180
22	4910631.390	5180764.410
21	4910632.010	5180775.230
20	4910632.800	5180777.330
19	4910634.189	5180782.676
64	4910630.490	5180783.870
65	4910608.260	5180793,000
66	4910618.420	5180806.290
67	4910606.920	5180810.970
68	4910586.398	5180818.197
69	4910556.962	5180759.183
70	4910601.360	5180741.980
71	4910624.390	5180735.190
24	4910629.590	5180734.160
23	4910630.790	5180759.180

Подзона 3

Номер точки	Координата X	Координата Y
72	4910706.450	5180638.470
41	4910702.614	5180651.042
40	4910696.860	5180669.900
39	4910695.740	5180673,000
38	4910693.460	5180679.580
73	4910679.480	5180679.621
74	4910679.360	5180638.830
72	4910706.450	5180638.470

Зона охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)

Описание границ зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)

- Зона охраняемого природного ландшафта состоит из двух участков – подзона 1 и подзона 2. Границы участка зоны охраняемого природного ландшафта (подзона 1) проходят:
- от точки 75 на обочине улицы Советской на юго-восток до точки 72 (точка зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности – подзона 3);
 - от точки 72 на юг по границе зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности подзона 3 до точки 38 (точки 72-74-73-38);
 - от точки 38 на юго-восток по границе охранной зоны ОКН до точки 34 (точки 38-37-36-35-34);

- от точки 34 на юго-запад по границе охранной зоны ОКН до точки 31 (точки 34-33-32-31);
- от точки 31 на северо-запад по границе кадастрового участка № №90:25:070101:8310 до точки 76;
- от точки 76 на северо-восток по границе кадастрового участка №90:25:070101:292 до точки 77;
- от точки 77 на северо-запад по границе кадастрового участка №90:25:070101:8310 в исходную точку 75 (точки 77-78-79-80-81-82-75).

Границы участка зоны охраняемого природного ландшафта (подзона 2) проходят:

- от точки 30 (точка охранной зоны ОКН на северо-восток по границе охранной зоны ОКН до точки 24 (точки 30-29-28-27-26-25-24);
- от точки 24 на юго-восток по границе зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности – подзона 2 до точки 69 (точки 24-71-70-69);
- от точки 69 на юго-запад по условной линии до точки 84 (точки 69-83-84);
- от точки 84 на северо-запад по дорожке Приморского парка в исходную точку 30.

Перечень координат поворотных (характерных) границ зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)

Подзона 1

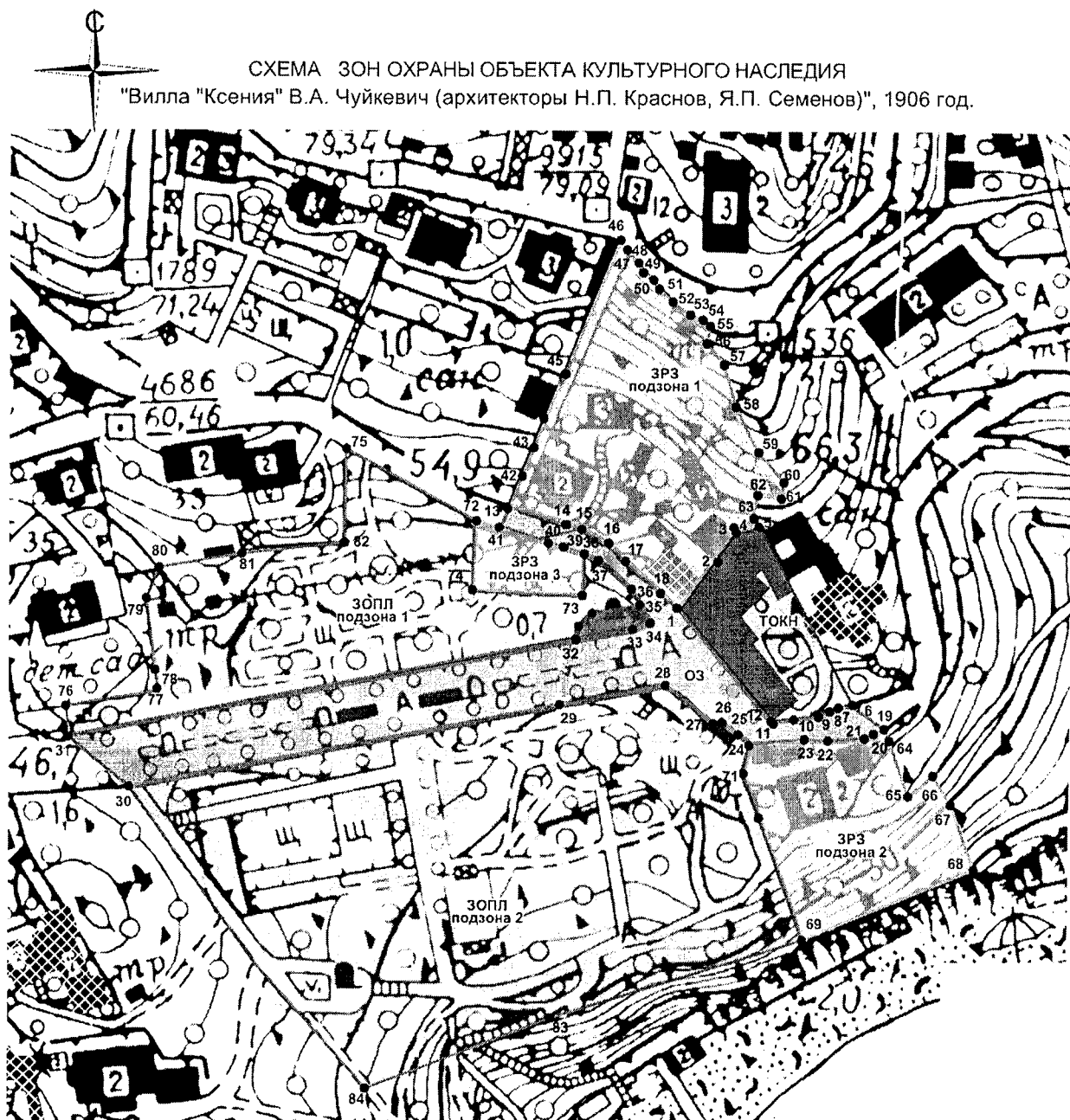
Номер точки	Координата X	Координата Y
75	4910733.410	5180595.920
72	4910706.450	5180638.470
74	4910679.360	5180638.830
73	4910679.480	5180679.621
38	4910693.460	5180679.580
37	4910690.448	5180690.106
36	4910683.965	5180698.010
35	4910678.664	5180700.923
34	4910670.480	5180705.419
33	4910666.850	5180695.430
32	4910664.157	5180678.597
31	4910636.680	5180506.830
76	4910648.980	5180503.680
77	4910657.120	5180533.010
78	4910660.640	5180531.970
79	4910685.080	5180526.100
80	4910695.140	5180528.930
81	4910699.150	5180556.740
82	4910702.860	5180594.950
75	4910733.410	5180595.920

Подзона 2

Номер точки	Координата X	Координата Y
30	4910624.210	5180524.870
29	4910650.270	5180665.210
28	4910658.940	5180711.660

27	4910640.090	5180725.820
26	4910637.900	5180729.410
25	4910633.560	5180732.860
24	4910629.590	5180734.160
71	4910624.390	5180735.190
70	4910601.360	5180741.980
69	4910556.962	5180759.183
83	4910534.530	5180675.760
84	4910515.634	5180613.134
30	4910624.210	5180524.870

Схема зон охраны объекта культурного наследия



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Объект культурного наследия регионального значения "Вилла "Ксения" В.А. Чуйкевич (архитекторы Н.П. Краснов, Я.П. Семенов)", 1906 год. Республика Крым, городской округ Ялта, пгт. Симеиз, ул. Советская, 64, литеры "Б", "В", "Г", "Д".

- Территория ОКН "Вилла "Ксения" В.А. Чуйкевич (архитекторы Н.П. Краснов, Я.П. Семенов)", 1906 год.

- Охранная зона ОКН "Вилла "Ксения" В.А. Чуйкевич (архитекторы Н.П. Краснов, Я.П. Семенов)", 1906 год.

- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН "Вилла "Ксения" В.А. Чуйкевич (архитекторы Н.П. Краснов, Я.П. Семенов)", 1906 год.

- Зона охраняемого природного ландшафта ОКН "Вилла "Ксения" В.А. Чуйкевич (архитекторы Н.П. Краснов, Я.П. Семенов)", 1906 год.

- Границы территории ОКН "Памятник жителям поселка Симеиз, погибшим в боях за Родину", 1941-1944 годы, 1960-е годы.

Приложение 2
к приказу Министерства культуры
Республики Крым
от «04» 08 2022 № 448-ОИИ

Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Вилла «Ксения» В.А. Чуйкевич (архитекторы Н.П. Краснов, Я.П. Семенов), 1906 год», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Симеиз, ул. Советская, 64, литеры «Б», «В», «Г», «Д»

Охранная зона

В границе охранной зоны **запрещается**:

- строительство новых объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной среды объекта культурного наследия;
- реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства с увеличением их габаритов (высоты, количества этажей, площади);
- осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия, в том числе ведущей к нарушению гидрологического режима территории, создающей динамическое воздействие на грунты;
- размещение временных построек (павильонов, навесов), малых форм и арт-объектов, препятствующих либо искажающих благоприятное восприятие объектов культурного наследия;
- прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей, линий телефонной связи и др.) наземным и надземным способом и на фасадах здания;
- размещение на зданиях и территории охранной зоны рекламных щитов, баннеров, вывесок, элементов освещения, препятствующих визуальному восприятию объектов культурного наследия;
- возведение сплошных (глухих) ограждений.

В границе охранной зоны **разрешается**:

- проведение работ по инженерной защите территории;
- возведение временных строений и сооружений для проведения ремонтно-реставрационных работ;
- возведение временных строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности, защиты от динамических и сейсмических воздействий, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;
- размещение элементов наружного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;
- размещение информационных стендов, необходимых для функционирования данного объекта культурного наследия;
- размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;
- проведение работ по благоустройству территории, ремонту покрытия дорог, проездов, тротуаров, размещение малых архитектурных форм;

- размещение объектов инженерной инфраструктуры, необходимых для обслуживания объекта культурного наследия, не препятствующих его визуальному восприятию;
- ограниченное движение транспорта по территории, необходимое для обслуживания объекта культурного наследия и прилегающей к охранной зоне территории и застройки;
- проведение мероприятий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, не препятствующих его визуальному восприятию;
- проведение научных исследований, в том числе археологических;
- организация временных открытых парковок;
- прокладка новых, ремонт и реконструкция существующих подземных инженерных сетей и коммуникаций, относящихся к функционированию данного объекта культурного наследия;
- прокладка новых, ремонт и реконструкция существующих подземных инженерных сетей и коммуникаций, относящихся к функционированию существующих зданий и сооружений, расположенных на прилегающей к охранной зоне территории, при условии обеспечения сохранности объекта культурного наследия.

Требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия:

- сохраняется существующий характер функционального назначения территории в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренных действующей документацией;
- процент озеленения - не устанавливается;
- при проведении строительных работ (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 «Меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия», прошедшего государственную историко-культурную экспертизу и согласованного с органом охраны культурного наследия в установленном порядке.

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

В границах ЗРЗ запрещается:

- возведение объектов, препятствующих обеспечению визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;
- 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);
- прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом;
- создание динамического воздействия на грунты, создающего вибрационные нагрузки;
- нарушение гидрологического режима территории.

В границах ЗРЗ разрешается:

- ограниченное строительство новых, ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и хозяйственных построек, по проектам, имеющим в составе

раздел «Обеспечение сохранности объектов культурного наследия согласованного с органом охраны культурного наследия в установленном порядке;

- возведение временных строений и сооружений, необходимых для проведения строительных, ремонтных и реставрационных работ;
- 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;
- прокладка новых, ремонт и реконструкция существующих подземных сетей и коммуникаций, относящихся к функционированию зданий и сооружений, расположенных в зоне регулирования застройки и на прилегающей территории, проходящих по ней транзитом;
- освоение подземного пространства, при условии отсутствия негативного влияния на сохранность объектов культурного наследия в их исторической среде;
- проведение работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий, при условии отсутствия негативного влияния на сохранность объектов культурного наследия в их исторической среде;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;
- установка на зданиях и сооружениях информационных досок;
- установка отдельно стоящих средств наружной рекламы и информации (стенды, таблички, указатели, вывески, штендеры и т.д.);
- установка светильников наружного освещения и архитектурная подсветка фасадов зданий.

Общие требования к градостроительному регламенту, действующему на территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзоны: 1, 2, 3)

Организация территории:

Характер организации территории:

Осуществление мероприятий по организации территории с учетом следующих требований:

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

Озеленение и благоустройство:

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

Требования к видовому и породному составу растительности не устанавливаются.

Застройка и иные сооружения:

Существующая застройка:

Допускается реконструкция и капитальный ремонт рядовых объектов капитальной существующей застройки в пределах требований к градостроительному регламенту.

Требования к объемно-силуэтным и архитектурно-стилистическим характеристикам реконструируемых объектов капитального строительства: нейтральные относительно типологии объектов культурного наследия и традиционной градостроительной среды; не

допускается появления на реконструируемых объектах завершений, выполняющих роль архитектурных акцентов. В случае докомпановки объемов, новые сооружения должны стилистически сочетаться с существующими, если таковые не являются дисгармоничными относительно историко-градостроительной среды.

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

Новая застройка:

Общие требования:

Допускается осуществление ограниченного нового капитального строительства без нарушения видовых раскрытий, с сохранением существующего визуального восприятия объекта культурного наследия в исторической парковой среде и существующего визуального восприятия исторического природного ландшафта;

Объёмно-композиционные характеристики застройки – адаптированные/нейтральные относительно типологии объектов культурного наследия и типологии сохранившейся традиционной/исторической застройки.

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

Особые требования к градостроительным регламентам

Требования к градостроительному регламенту, действующему в границах территории применения режима Р-1 зоны регулирования застройки (подзона 1).

Количественные параметры организации территории:

Максимальная площадь застройки территории: 65%.

Минимальная площадь озеленения территории: 10%.

Требования к высотным параметрам и этажности:

- предельно допустимая высота – 10 метров от уровня отмотки до конька кровли;
- предельно допустимая этажность – 3 надземных этажа.

Требования к градостроительному регламенту, действующему в границах территории применения режима Р-2 зоны регулирования застройки (подзона 2).

Количественные параметры организации территории:

Максимальная площадь застройки территории: 35%.

Минимальная площадь озеленения территории: 20%.

Требования к высотным параметрам и этажности:

- предельно допустимая высота – 6 метров от уровня отмостки до конька кровли;
- предельно допустимая этажность – 2 надземных этажа.

Требования к градостроительному регламенту, действующему в границах территории применения режима Р-3 зоны регулирования застройки (подзона 3).**Количественные параметры организации территории:**

Максимальная площадь застройки территории: 40%.

Минимальная площадь озеленения территории: 20%.

Требования к высотным параметрам и этажности:

- предельно допустимая высота – 15 метров от уровня отмостки до конька кровли;
- предельно допустимая этажность – 5 надземных этажей.

Особые требования к градостроительному регламенту, действующему на территории зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзоны: 1, 2, 3)

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 «Обеспечение сохранности объектов культурного наследия», согласованного с органом охраны культурного наследия в установленном порядке.

Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)

В границе (ЗОПЛ) запрещается:

- строительство зданий и сооружений;
- строительство некапитальных сооружений (киосков, павильонов, навесов, гаражей и т.д.);
- хозяйственная деятельность, нарушающая характер и облик исторически сложившегося природного ландшафта;
- прокладка наземных и надземных инженерных сетей;
- загрязнение почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков;
- устройство свалок мусора, технических и производственных отходов, захламление и засорение территории бытовыми отходами;
- рубка деревьев и кустарников, кроме санитарных рубок и рубок ухода;

- разведение костров, пал сухой травы, применение петард и других пожароопасных устройств.

В границе (ЗОПЛ) разрешается:

- реконструкция существующих капитальных строений, без изменения параметров застройки;
- сохранение существующего ландшафта, соотношение открытых и закрытых пространств, насаждений традиционных пород деревьев, формирующих виды и панорамы;
- проведение мероприятий, направленных на сохранение элементов существующего ландшафта;
- прокладка подземных инженерных сетей;
- размещение малых форм архитектуры;
- ведение хозяйственной деятельности, не нарушающей характера ландшафта и не требующей возведения сооружений;
- реконструкция, капитальный ремонт существующих дорог, дорожек, подпорных стен, с условием максимального сохранения исторической планировочной организации территории;
- устройство троп и дорожек, в том числе велодорожек, дорожек для занятий спортом;
- устройство временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление на время проведения праздничных мероприятий.