



РЕСПУБЛИКА КРЫМ
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ

ПРИКАЗ

от 24.06. 2021 года

№ 241-ОКН

г. Симферополь

Об утверждении границ зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального «Дом для семьи Токмаковых, 1885 год», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Кореиз, ул. Алушкинское шоссе, 22, литер «Б»

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» «Дом для семьи Токмаковых, 1885 год», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Кореиз, ул. Алушкинское шоссе, 22, литер «Б», разработанным ИП Кучинская Т.О.,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом для семьи Токмаковых, 1885 год», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Кореиз, ул. Алушкинское шоссе, 22, литер «Б» (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом для семьи Токмаковых, 1885 год», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Кореиз, ул. Алушкинское шоссе, 22, литер «Б» (приложение 2).

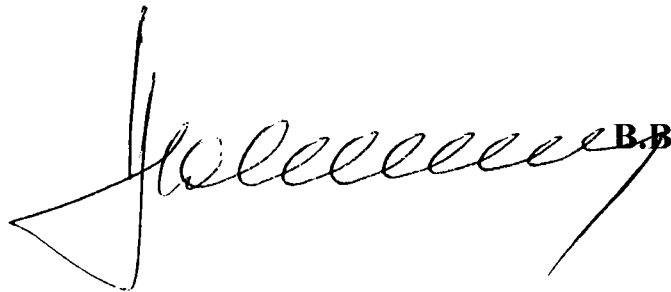
2. Департаменту государственной охраны культурного наследия Министерства культуры Республики Крым (Ростенко А.О.) обеспечить:

- 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

 В.В. Новосельская

Приложение 1
к приказу Министерства культуры
Республики Крым
от «24» 06 2021 № 291-ОКН

Границы

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом для семьи Токмаковых, 1885 год», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Кореиз, ул. Алушкинское шоссе, 22, литер «Б»

Охранная зона

Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия:

Внутренняя граница охранной зоны объекта культурного наследия проходит:
от точки 1 (условно западный угол здания ОКН) по северо-западному фасаду здания ОКН на северо-восток до точки 2;
от точки 2 по северо-восточному фасаду здания ОКН на юго-восток до точки 3;
от точки 3 по краю мощеной площадки параллельно юго-восточному фасаду здания ОКН до точки 4;
от точки 4 на северо-запад по юго-западному фасаду здания ОКН в исходную точку 1.

Внешняя граница охранной зоны объекта культурного наследия проходит:
от точки 5 на северо-восток параллельно северо-западному фасаду здания ОКН до точки 6 (начало лестницы на смотровую площадку);
от точки 6 на юго-восток по краю смотровой площадки спального корпуса до точки 7;
от точки 7 на северо-восток по краю площадки до точки 9 (точки 7-8-9);
от точки 9 на юго-восток по условной линии вниз по рельефу до точки 10;
от точки 10 на юго-восток до бордюра асфальтированной дорожки до точки 11;
от точки 11 на юго-запад по краю асфальтированной дорожки и подпорной стене до точки 14 (точки 11-12-13-14);
от точки 14 по условной линии через асфальтированную площадку на северо-запад до точки 15;
от точки 15 на запад до точки 16 (начало асфальтированной дорожки);
от точки 16 на северо-запад параллельно юго-западному фасаду здания ОКН в исходную точку 5.

Перечень координат поворотных (характерных) границ охранной зоны

Внутренняя граница

Номер точки	Расстояние, м	Координата X	Координата Y
1	25,12	4913311.98	5187600.29
2	26,26	4913326.85	5187620.54
3	24,39	4913305.26	5187635.49
4	26,25	4913290.82	5187615.83
1		4913311.98	5187600.29

Внешняя граница

Номер точки	Расстояние, м	Координата X	Координата Y
5	33,18	4913312.89	5187594.65
6	12,8	4913332.50	5187621.42
7	19,84	4913321.02	5187627.09
8	9,51	4913329.79	5187644.89
9	29,13	4913334.05	5187653.39
10	6,29	4913314.64	5187675.11
11	16,45	4913308.51	5187676.51
12	13,4	4913300.29	5187662.26
13	29,2	4913297.35	5187649.19
14	7,27	4913281.09	5187624.94
15	7,29	4913287.32	5187621.19
16	33,18	4913285.96	5187614.03
5		4913312.89	5187594.65

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-Р1)

Границы зоны регулирования застройки с применением градостроительного регламента Р-1 (ЗРЗ/Р-1 – участок 1) проходят:

- от точки 17 на подпорной стене, на обочине Алушкинского шоссе на северо-восток по условной линии вверх по рельефу до точки 18 на краю асфальтированной дорожки;
- от точки 18 на северо-восток вверх по рельефу до точки 19 на краю асфальтированного подъезда к зданию ОКН;
- от точки 18 на северо-восток по краю асфальтированной площадки перед северо-западным фасадом ОКН до края смотровой площадки спального корпуса до точки 20;
- от точки 20 на юго-восток по краю смотровой площадки до точки 6 (точка внешней границы охранной зоны);
- от точки 6 по границе охранной зоны на юго-запад и далее на юго-восток до точки 14 (точки 6-5-16-15-14);
- от точки 14 на юг по условной линии вниз по рельефу до точки 21 на подпорной стене обочины Алушкинского шоссе;
- от точки 21 по подпорной стене на обочине Алушкинского шоссе в западном направлении в исходную точку 17 (точки 21-22-23-24-25-26-17).

Границы зоны регулирования застройки с применением градостроительного регламента Р-1 (ЗРЗ/Р-1 участок 2) проходят:

- от точки 9 (точка границы охранной зоны ОКН) на юго-запад по условной линии, вниз по рельефу до подпорной стены, до точки 27;
- от точки 27 по подпорной стене до обочины Алушкинского шоссе на юго-восток до точки 28;
- от точки 28 на юго-запад по условной линии до точки 11 (точка внешней границы охранной зоны ОКН);

- от точки 11 на северо-запад по внешней границе охранной зоны в исходную точку 9 (точки 11-10-9).

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-Р1)

ЗРЗ/Р-1 участок 1

Номер точки	Расстояние, м	Координата X	Координата Y
17	46,88	4913263.73	5187534.24
18	39,3	4913285.43	5187575.80
19	34,07	4913322.95	5187587.49
20	9,04	4913340.28	5187616.82
6	33,18	4913332.50	5187621.42
5	33,18	4913312.89	5187594.65
16	7,29	4913285.96	5187614.03
15	7,27	4913287.32	5187621.19
14	27,94	4913281.09	5187624.94
21	6,73	4913253.20	5187626.69
22	5,11	4913249.17	5187621.30
23	29,26	4913248.87	5187616.20
24	24,21	4913245.62	5187587.12
25	4,52	4913247.04	5187562.95
26	28,73	4913248.82	5187558.80
17		4913263.73	5187534.24

ЗРЗ/Р-1 участок 2

Номер точки	Расстояние, м	Координата X	Координата Y
9	53,05	4913334.05	5187653.39
27	6,5	4913319.46	5187704.39
28	30,96	4913313.53	5187707.06
11	6,29	4913308.51	5187676.51
10	29,13	4913314.64	5187675.11
9	53,05	4913334.05	5187653.39

Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-Р2)

Границы зоны регулирования застройки с применением градостроительного регламента Р-2 (ЗРЗ/Р-2) проходят:

- от точки 6 на северо-запад по условной линии, проходящей по краю лестницы, ведущей на смотровую площадку, до точки 29 на подпорной стене проезда к спальному корпусу (точки 6-20-29);
- от точки 29 на северо-восток по подпорной стене до точки 32 (точки 29-30-31-32);
- от точки 32 на юго-восток вниз по рельефу до точки 9 (точка внешней границы охранной зоны ОКН);
- от точки 9 на юго-запад и далее на северо-запад по внешней границе охранной зоны ОКН в исходную точку 6.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-Р2)

Номер точки	Расстояние, м	Координата X	Координата Y
6	9,04	4913332.50	5187621.42
20	28,62	4913340.28	5187616.82
29	8,01	4913364.92	5187602.26
30	17,28	4913365.76	5187610.23
31	12,99	4913372.75	5187626.03
32	42,71	4913374.24	5187638.93
9	9,51	4913334.05	5187653.39
8	19,84	4913329.79	5187644.89
7	12,77	4913321.05	5187627.08
6	9,04	4913332.50	5187621.42

Описание границ зоны охраняемого природного ландшафта

Границы зоны охраняемого природного ландшафта проходят:

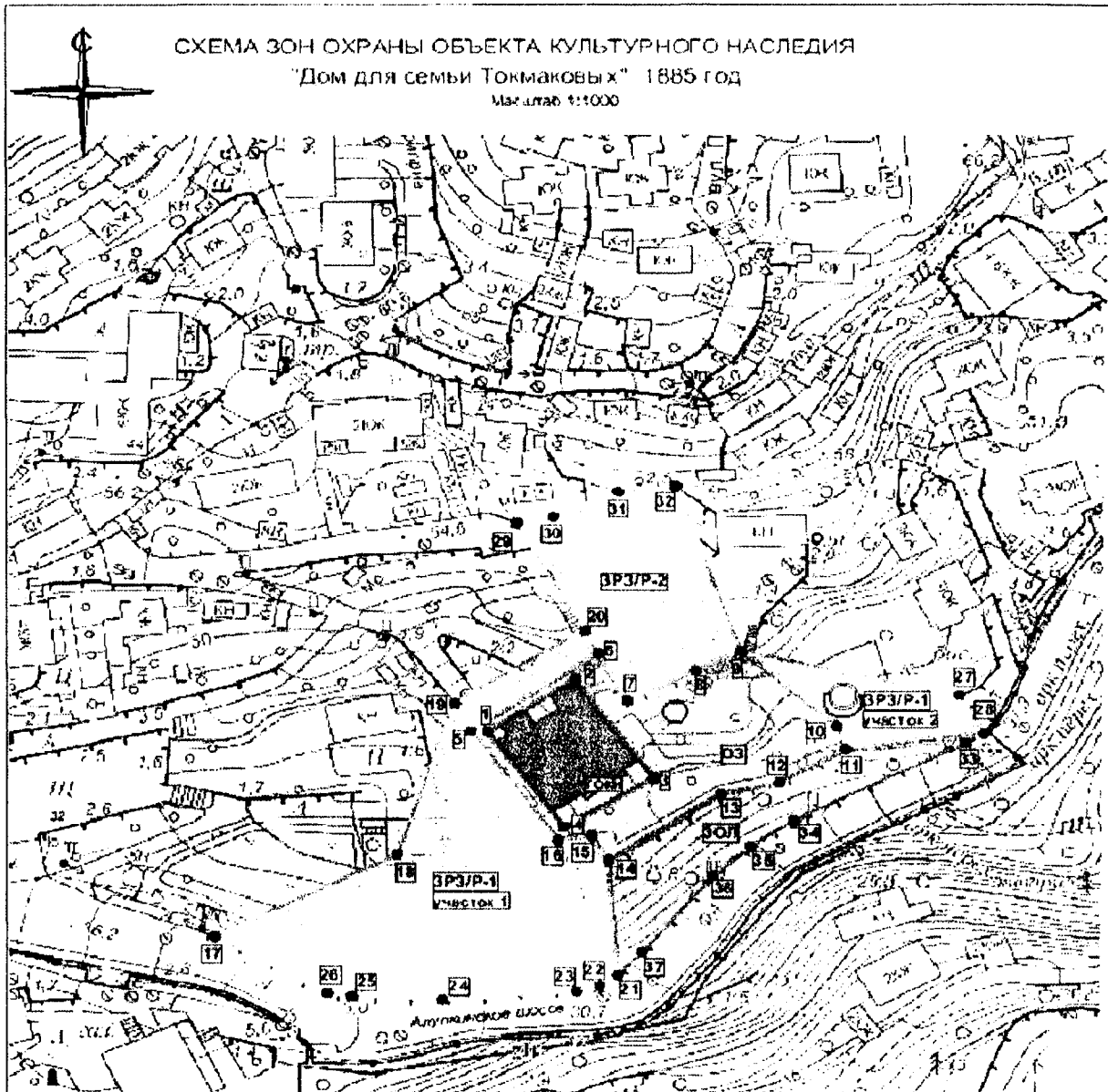
- от точки 14 (точка внешней границы ОКН) на северо-восток по границе охранной зоны до точки 11 (точки 14-13-12-11);
- от точки 11 на северо-восток по границе зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ/Р-1 участок 2 до точки 28;
- от точки 28 (точка границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН ЗРЗ/Р-1 участок 2) на юго-запад по подпорной стене вдоль обочины улицы Алупкинское шоссе до точки 21 точка границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности – регламентный участок ЗРЗ/Р-1 участок 1) (точки 28-33-34-35-36-37-21);

- точки 21 на север вверх по рельефу по границе зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности – регламентный участок ЗРЗ/Р-1участок 1 в исходную точку 14.






Перечень геодезических координат поворотных точек границ зоны охраняемого природного ландшафта

Номер точки	Расстояние, м	Координата X	Координата Y
14	29,2	4913281.09	5187624.94
13	13,4	4913297.35	5187649.19
12	16,45	4913300.29	5187662.26
11	30,96	4913308.51	5187676.51
28	4,74	4913313.53	5187707.06
33	44,84	4913310.16	5187703.72
34	11,92	4913288.19	5187664.63
35	11,62	4913281.65	5187654.66
36	21,67	4913273.59	5187646.29
37	6,73	4913257.23	5187632.08
21	27,94	4913253.20	5187626.69
14	29,2	4913281.09	5187624.94

Схема зон охраны объекта культурного наследия



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Объект культурного наследия регионального значения "Дом для семьи Токмаковых" 1885 год. Республика Крым, городская округ Илта, пгт Керчь, ул. Алупкинское шоссе, 22 литер "Б"
-  Территория ОКН "Дом для семьи Токмаковых" 1885 год
-  Охранная зона ОКН "Дом для семьи Токмаковых" 1885 год
-  Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН "Дом для семьи Токмаковых" 1885 год
-  Зона охраняемого природного ландшафта ОКН "Дом для семьи Токмаковых" 1885 год

Приложение 2
к приказу Министерства культуры
Республики Крым
от «24» 06 2021 №241-ОКН

Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом для семьи Токмаковых, 1885 год», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Кореиз, ул. Алушкинское шоссе, 22, литер «Б»

Охранная зона

В границе охранной зоны **запрещается:**

возведение объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, выполнение частично или полностью утраченных элементов и характеристик историко-градостроительной и природной среды);

осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия, в том числе ведущей к нарушению гидрологического режима территории, создающей динамическое воздействие на грунты;

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 объекта культурного наследия.

возведение временных построек, киосков;

установка рекламных конструкций, щитов, баннеров, растяжек в зоне видимости объекта культурного наследия;

установка спутниковых телевизионных антенн, наружных блоков кондиционеров и иных элементов инженерно-технического оборудования на фасадах и кровлях здания;

организация открытых автопарковок, кроме временных парковок спецмашин;

размещение взрывопожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием;

использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия.

устройство 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, согласованных с органом охраны 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;

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;

организация подземных парковок при условии обеспечения сохранности объекта культурного наследия, разработки раздела «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия», прошедшим Государственную историко-культурную экспертизу, согласованные с органом охраны культурного наследия;

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.

хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия в рамках основных и вспомогательных видов разрешенного использования, установленных правилами землепользования и застройки города;

размещение памятных знаков, иной историко-культурной информации по согласованию с государственным органом охраны объектов культурного наследия;

размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление по согласованию с государственным органом охраны объектов культурного наследия.

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. Архитектурные решения должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры исторической застройки. Размещение новых сооружений должно производиться преимущественно по принципу замены существующих сооружений. Габариты и формы объектов должны определяться из

условия обеспечения масштабного соответствия с окружающей исторической градостроительной средой, исключая создание фона, неблагоприятного для восприятия объекта культурного наследия;

возведение временных строений и сооружений, необходимых для проведения строительных, ремонтных и реставрационных работ;

возведение строений и сооружений, необходимых для охраны окружающей среды (обеспечение пожарной безопасности, защита от акустических, динамических, сейсмических, гидрогеологических воздействий) по проектам, имеющим в составе раздел «Охрана культурного наследия», прошедшим Государственную историко-культурную экспертизу, согласованные 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;

прокладка новых, ремонт и реконструкция существующих подземных инженерных сетей и коммуникаций, относящихся к функционированию существующих зданий и сооружений, расположенных на прилегающей территории;

прокладка новых, ремонт и реконструкция существующих подземных сетей и коммуникаций, относящихся к функционированию зданий и сооружений, расположенных в зоне регулирования застройки;

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;

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.

Требования к градостроительному регламенту, действующему в границах территории применения режима Р-1 (единый регламентный участок)

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 Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 года № 540).

Организация территории:**Характер организации территории:**

Осуществление мероприятий по организации территории с учетом следующих требований: благоустройство внутриквартального пространства, в том числе: организация внутриквартальных пешеходных коммуникаций, проведение озеленительных работ.

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

Количественные параметры организации территории:

Максимальная площадь застройки территории: 30 %.

Минимальная площадь озеленения территории: 35%.

Застройка и иные сооружения**Существующая застройка:**

Общие требования:

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.

Допускается разборка не представляющих историко-культурной ценности объектов рядовой застройки и/или их адаптация к характеристикам историко-градостроительной среды.

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

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

Новая застройка:

Общие требования:

Допускается осуществление ограниченного нового капитального строительства в глубине внутриквартального пространства с повышением этажности в рамках настоящих требований градостроительного регламента, без нарушения видовых раскрытий, с сохранением существующего визуального восприятия линии застройки улицы Алушкинское шоссе.

Требования к характеру расположения объектов: размещение на участке – в глубине внутриквартального пространства.

Объемно-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.

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

Требования к высотным параметрам и этажности:

предельно допустимая высота – 13 метров от уровня отмостки до конька кровли;

предельно допустимая этажность – 3 надземных этажа.

Элементы ограждений:

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

Допускается закрепление линий внутриквартальных границ и трасс иных планировочных элементов светопрозрачным ограждением высотой до 1,5 метров от уровня поверхности земли.

Озеленение и благоустройство:

Осуществление контроля высотных параметров зелёных насаждений и кромирование 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.

Требования к градостроительному регламенту, действующему в границах территории применения режима Р-2 (единый регламентный участок)**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 Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 года № 540).

Организация территории:**Характер организации территории:**

Осуществление мероприятий по организации территории с учетом следующих требований:

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

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

Количественные параметры организации территории:

Максимальная площадь застройки территории: 45 %.

Минимальная площадь озеленения территории: 35%.

Застройка и иные сооружения**Существующая застройка:**

Общие требования:

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.

Допускается разборка не представляющих историко-культурной ценности объектов в рядовой застройки и/или их адаптация к характеристикам историко-градостроительной среды.

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

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

Новая застройка:

Общие требования:

Допускается осуществление нового капитального строительства в глубине внутриквартального пространства с повышением этажности в рамках настоящих требований градостроительного регламента, без нарушения видовых раскрытий, с сохранением существующего визуального восприятия объекта культурного наследия «Дом для семьи Токмаковых».

Требования к характеру расположения объектов: размещение на участке – в глубине внутриквартального пространства.

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

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

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

Требования к высотным параметрам и этажности:

предельно допустимая высота – 34 метра от уровня отмостки до конька кровли;

предельно допустимая этажность – 10-11 этажей наземных этажей.

Элементы ограждений:

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

Допускается закрепление линий внутриквартальных границ и трасс иных планировочных элементов светопрозрачным ограждением высотой до 1,5 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, 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.

Режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах зоны охраняемого природного ландшафта

В границах зоны охраняемого природного ландшафта 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 границах зоны охраняемого природного ландшафта разрешается:

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 дорожек, подпорных стен;
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.