



**РЕСПУБЛИКА КРЫМ  
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ**

---

**ПРИКАЗ**

от : 13.07.2021 года

№ 283-ОКА

г. Симферополь

Об утверждении границ зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк К.Д. Ракова, начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Шмидта, 15, литеры «В», «в», «Г», «Г<sub>1</sub>», «Д», «д», «д<sub>1</sub>»

В соответствии со статьей 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 15 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации», «Проектом зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк К.Д. Ракова, начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Шмидта, 15, литеры «В», «в», «Г», «Г<sub>1</sub>», «Д», «д», «д<sub>1</sub>», разработанным ИП Кучинская Т.О.,

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк К.Д. Ракова, начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Шмидта, 15, литеры «В», «в», «Г», «Г<sub>1</sub>», «Д», «д», «д<sub>1</sub>» (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк К.Д. Ракова, начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Шмидта, 15, литеры «В», «в», «Г», «Г<sub>1</sub>», «Д», «д», «д<sub>1</sub>» (приложение 2).

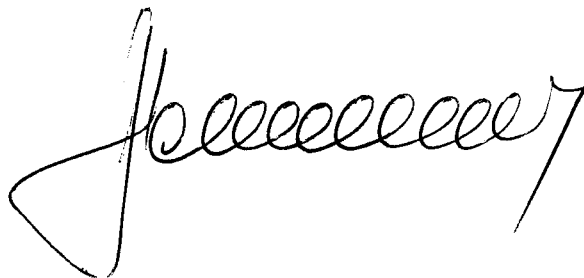
2. Департаменту государственной охраны культурного наследия Министерства культуры Республики Крым (Ростенко А.О.) обеспечить:

- 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. Симферополя 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**

Согласовано:

заместитель министра –  
начальник департамента  
государственной охраны  
культурного наследия

Заместитель начальника департамента

Начальник управления

Заведующий отделом

Заведующий отделом

Ведущий специалист



А.О. Ростенко

А.В. Жаворонков

Е.С. Минкина

М.И. Быкова

Л.В. Сафонова

П.М. Креков

Приложение 1  
к приказу Министерства культуры  
Республики Крым  
от «13» 07 2021 № 293-ОКМ

**Границы**

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк К.Д. Ракова, начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Шмидта, 15, литеры «В», «в», «Г», «Г1», «Д», «д», «Д1»

**Охранная зона**

**Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия:**

Границы охранной зоны объекта культурного наследия проходят (по часовой стрелке):

- от точки 6 на северо-запад по условной линии до пересечения с поребриком дороги противоположной стороны ул. Шмидта до точки 7;
- от точки 7 на северо-восток вдоль поребрика дороги до условной линии пересечения с фасадом здания по ул. Шмидта, 19, до точки 8;
- от точки 8 на юго-восток через дорогу до угла здания до точки 9;
- от точки 9 на юго-запад вдоль фасада здания ОКС и границы земельного участка КН 90:22:010221:300 до точки 10;
- от точки 10 на юго-восток по границе земельного участка КН 90:22:010221:300 до точки 1;
- от точки 1 на юго-запад вдоль забора по границе земельного участка КН 90:22:010221:4640 до точки 5;
- от точки 5 на юго-запад вдоль фасада здания, частично по границе земельного участка КН 90:22:010221:1322, до точки 6 (5-21-6).

**Перечень координат поворотных (характерных) границ охранной зоны**

Обозначение характерных точек границ	Координаты		Горизонтальное проложение (S), м
	X, м	Y, м	
6	4971629.66	5190440.36	19,87
7	4971642.80	5190425.45	128,47
8	4971738.58	5190511.07	18,61
9	4971726.58	5190525.30	51,77
10	4971687.49	5190491.35	0,64
1	4971686.91	5190491.62	50,73
5	4971649.26	5190457.62	20,62

21	4971633.88	5190443.88	5,5
6	4971629.66	5190440.36	

**Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности**

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

- от точки 6 на северо-восток вдоль фасада здания ОКС до точки 5 на границе земельного участка КН 90:22:010221:4640 (точки 6-21-5);
- от точки 5 на юго-восток вдоль границы земельного участка КН 90:22:010221:4640 до точки 3 (очки 5-4-3);
- от точки 3 на северо-восток вдоль границы земельного участка КН 90:22:010221:4640 до точки 11;
- от точки 11 на юго-восток вдоль забора не включая земельный участок КН 90:22:010221:52 до точки 12 на границе участка КН 90:22:010221:4530;
- от точки 12 на юго-запад вдоль забора домовладения не включая земельный участок КН 90:22:010221:4530 до точки 13;
- от точки 13 на северо-запад вдоль фасада здания ОКС и дальше по границе земельного участка КН 90:22:010221:1322 до точки 6 (точки 13-20-6).

**Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)**

Обозначение характерных точек границ	Координаты		Горизонтальное проложение (S), м
	X, м	Y, м	
6	4971629.66	5190440.36	5,5
21	4971633.88	5190443.88	20,62
5	4971649.26	5190457.62	20,82
4	4971635.71	5190473.43	23,89
3	4971619.08	5190490.58	29,27
11	4971640.09	5190510.96	17,43
12	4971628.33	5190523.83	56,12
13	4971586.21	5190486.75	18,54
20	4971599.43	5190473.75	45,04
6	4971629.66	5190440.36	

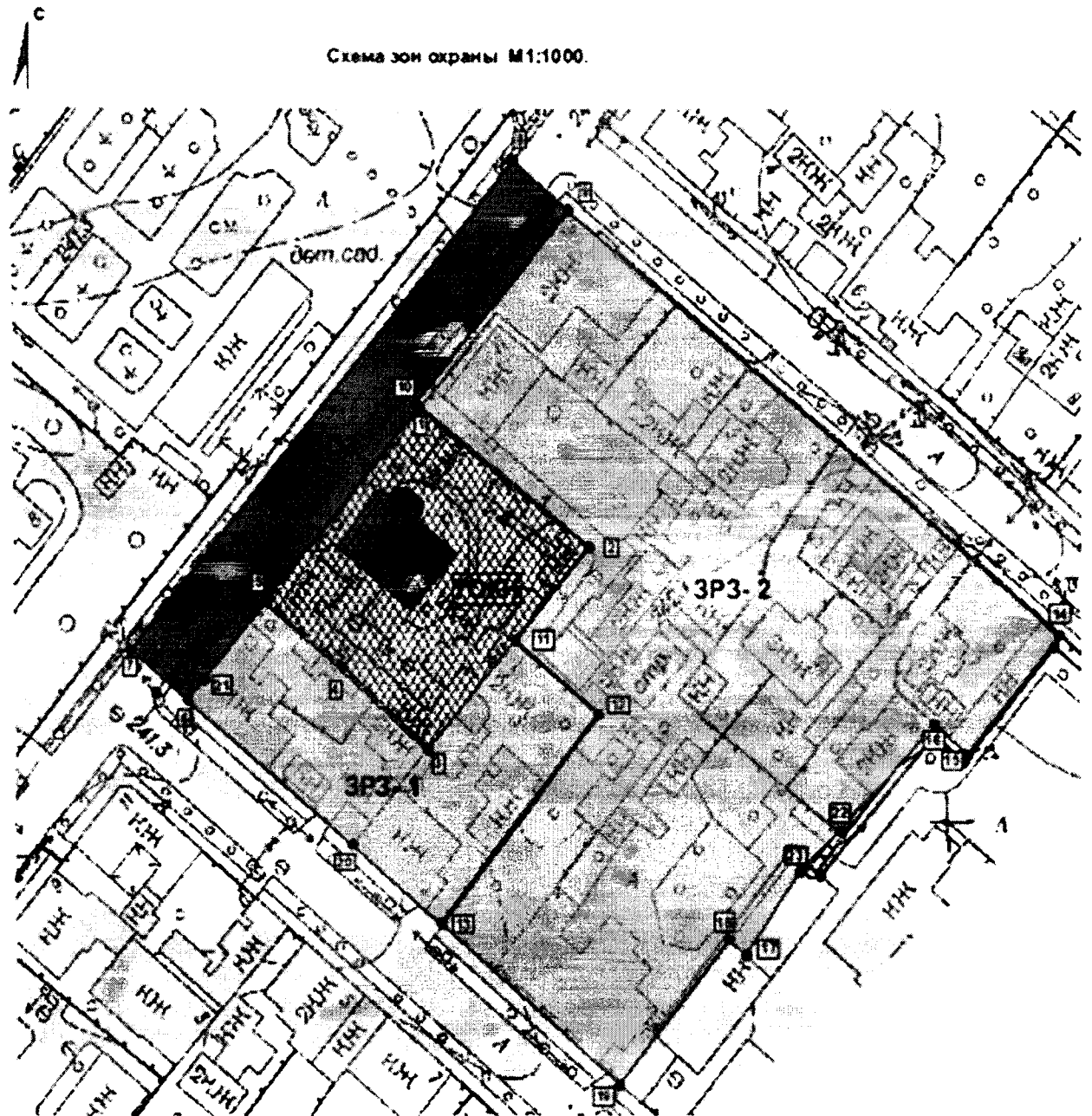
**Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)**

- от точки 1 на север по границе земельного участка КН 90:22:010221:300 до точки 10;
- от точки 10 на северо-восток вдоль и границы земельного участка КН 90:22:010221:300 и фасада здания ОКС до точки 9;
- от точки 9 на юго-восток вдоль заборов по ул. Тургенева до границы земельного участка КН 90:22:010221:184 до точки 14;
- от точки 14 на юго-запад вдоль забора домовладения по границе земельного участка КН 90:22:010221:4640 до точки 15;
- от точки 15 на северо-запад по границе земельного участка КН 90:22:010221:184 до точки 16;
- от точки 16 на юго-запад по границе земельного участка КН 90:22:010221:184 до точки 17 (точки 16-22-23-17);
- от точки 17 на северо-запад по границе земельного участка КН 90:22:010221:184 до точки 18;
- от точки 18 на юго-запад по границе земельного участка КН 90:22:010221:184 до точки 19;
- от точки 19 на северо-запад по границе земельного участка КН 90:22:010221:183, по границе земельного участка КН 90:22:010221:4530 до точки 13;
- от точки 19 на северо-запад до границы ЗРЗ-1 – точки 13;
- от точки 13 на северо-восток по границе ЗРЗ-1 до точки 12;
- от точки 12 на северо-запад до границы территории объекта культурного наследия – точки 11;
- от точки 11 на северо-восток по границе территории объекта культурного наследия до точки 2;
- от точки 2 на северо-запад по границе территории объекта культурного наследия до точки 1.





**Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)**

Обозначение характерных точек границ	Координаты		Горизонтальное проложение (S), м
	X, м	Y, м	
1	4971686.91	5190491.62	0,64
10	4971687.49	5190491.35	51,77
9	4971726.58	5190525.30	134,69
14	4971636.16	5190625.13	30,7
15	4971613.51	5190604.41	9,38
16	4971619.69	5190597.36	30,03
22	4971597.31	5190577.33	11,39
23	4971589.05	5190569.49	20,3
17	4971573.02	5190557.04	5,55
18	4971576.74	5190552.92	36,28
19	4971549.79	5190528.63	55,5
13	4971586.21	5190486.75	56,12
12	4971628.33	5190523.83	17,43
11	4971640.09	5190510.96	22,82
2	4971657.20	5190526.06	45,48
1	4971686.91	5190491.62	

## Схема зон охраны объекта культурного наследия



### Условные обозначения

-  - Объект культурного наследия
-  - Границы территории объекта культурного наследия
-  - Охранная зона
-  - Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Приложение 2  
к приказу Министерства культуры  
Республики Крым  
от «13» 07 2021 № 283-ОКН

**Режимы**

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк К.Д. Ракова, начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Шмидта, 15, литеры «В», «в», «Г», «Г<sub>1</sub>», «Д», «д», «д<sub>1</sub>»

**Охранная зона**

**В границе охранной зоны запрещается:**

- хозяйственная деятельность, нарушающая целостность объекта культурного наследия и создающая угрозу его повреждения, разрушения или уничтожения;
- размещение объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);
- проведение любых земляных работ без предварительного археологического исследования культурного слоя в соответствии с действующим законодательством;
- нарушение ландшафтных характеристик территории, в том числе изменение характеристик природного рельефа;
- самовольные посадки (порубки) деревьев и кустарников;
- вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;
- благоустройство территории с использованием элементов, нарушающих визуальное восприятие объектов культурного наследия и объектов историко-градостроительной среды;
- размещение всех видов отдельно стоящих информационных конструкций, за исключением связанных с деятельностью по популяризации объектов культурного наследия;
- размещение вывесок и информационных конструкций на архитектурных деталях фасадов зданий (в том числе на колоннах, пилястрах, орнаментах, лепнине);
- размещение на фасадах объекта культурного наследия инженерного оборудования, инженерных сетей и коммуникаций, спутниковых устройств и кондиционеров, препятствующих визуальному восприятию элементов фасада;
- возведение сплошных (глухих) ограждений, нарушающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;
- размещение автостоянок любого типа.

**В границе охранной зоны разрешается:**

- сохранение объектов историко-градостроительной среды, объемно-пространственного решения и архитектурно-стилистических характеристик фасадов;



- проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической, пожарной и технической безопасности;
- 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, сейсмических воздействий, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;
- ремонт, реконструкция существующих линейных объектов, в том числе реконструкция существующих наземных и надземных инженерных сетей с их прокладкой в подземные трассы, установка отдельно стоящего оборудования уличного освещения (соответствующего характеристикам элементов исторической среды), с последующим благоустройством территории и рекультивацией нарушенных земель;
- ремонт и реконструкция зданий и сооружений без изменения их габаритных размеров;
- размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;
- проведение работ по благоустройству территории, ремонту покрытия;
- строительство, ремонт, реконструкция подземных инженерных сетей и коммуникаций;
- прокладка подземных инженерных сетей и коммуникаций, по проектам, имеющим в составе раздел «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия», прошедшим Государственную историко-культурную экспертизу, согласованные с органом охраны культурного наследия;
- проведение научных исследований, в том числе археологических;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, необходимых для обслуживания объекта культурного наследия, не препятствующих его визуальному восприятию;
- проведение мероприятий по сохранению и регенерации зеленых насаждений;
- проведение иных мероприятий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, не препятствующих его визуальному восприятию;
- размещение временных сооружений на период проведения культурно-массовых мероприятий, связанных с популяризацией объектов культурного наследия.

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

**В границах ЗРЗ-1 запрещается:**

- Создание препятствий для обзора объектов культурного наследия и формирование условий, искажающих их градостроительную роль, в том числе посредством сооружения новых архитектурных акцентов, размещения рекламных конструкций, временных построек, навесов.
- Несанкционированная ликвидация зелёных насаждений, допущение появления самосевных зелёных насаждений.
- 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 «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия», с соответствующей государственной историко-культурной экспертизой.

**В границах ЗРЗ-1 разрешается:**

- Поддержание ценных планировочных характеристик и элементов историко-градостроительной и ландшафтной среды.
- Функционально-планировочная организация территории с учётом обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия в их историко-градостроительной среде, сохранения и поддержания существующих видовых раскрытий на объекты культурного наследия.
- Реконструкция и капитальный ремонт объектов капитальной застройки в параметрах, определённых требованиями к градостроительному регламенту.
- Ограниченное новое строительство на регламентных участках в глубине квартального пространства, с возможными повышением этажности в параметрах, определённых требованиями к градостроительному регламенту. Не создающих препятствий для визуального восприятия объектов культурного наследия в окружающем городском ландшафте, с сохранением существующего визуального восприятия линии застройки, и сохранением панорамы с ул. Шмидта и ул. Аксакова, при условии оформления в составе проектной документации раздела «Обеспечение 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.

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

**В границах ЗРЗ-2 запрещается:**

- Создание препятствий для обзора объектов культурного наследия и формирование условий, искажающих их градостроительную роль, в том числе посредством сооружения новых архитектурных акцентов, размещения рекламных конструкций, временных построек, навесов.
- Несанкционированная ликвидация зелёных насаждений, допущение появления самосевных зелёных насаждений.
- 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 «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия», с соответствующей государственной историко-культурной экспертизой.

**В границах ЗРЗ-2 разрешается:**

- Поддержание ценных планировочных характеристик и элементов историко-градостроительной и ландшафтной среды.
- Функционально-планировочная организация территории с учётом обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия в их историко-градостроительной среде, сохранения и поддержания существующих видовых раскрытий на объекты культурного наследия.
- Реконструкция и капитальный ремонт объектов капитальной застройки в параметрах, определённых требованиями к градостроительному регламенту.

- Ограниченное новое строительство на регламентных участках в глубине квартального пространства, с возможными повышением этажности в параметрах, определённых требованиями к градостроительному регламенту. Не создающих препятствий для визуального восприятия объектов культурного наследия в окружающем городском ландшафте, с сохранением существующего визуального восприятия линии застройки, и сохранением панорамы с ул. Шмидта, ул. Тургенева и ул. Аксакова, при условии оформления в составе проектной документации раздела «Обеспечение 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.

### **Требования к градостроительному регламенту, действующему в границах территории применения режима Р2-1 (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:

- сохранение направления трассировки застройки;
- фиксация красной линии (линии застройки) со стороны ул. Шмидта и ул. Аксакова посредством светопрозрачной ограды и/или средствами благоустройства и озеленения (живой изгородью);
- благоустройство внутриквартального пространства, в том числе: организация внутриквартальных пешеходных коммуникаций, 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: 60%.

Минимальная площадь озеленения территории: 30%.

## **Застройка и иные сооружения**

### **Существующая застройка:**

#### **Общие требования:**

Допускается реконструкция существующей внутриквартальной застройки с увеличением его высотных параметров в глубине квартала, без изменения характеристик фасадов в направлении создания условий для появления (усиления) их дисгармоничной роли относительно характеристик объектов культурного наследия и историко-градостроительной среды.

Допускается разборка не представляющих историко-культурной ценности объектов рядовой застройки и/или их адаптация 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 (для внутренних конструкций), стекло и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.

Запрещается облицовка фасадов объектов застройки сайдингом, а также использование недолговечных видов отделки (в том числе пластиковой) для всех видов капитальных сооружений.

### **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 – в глубине внутриквартального пространства.

Объёмно-композиционные характеристики застройки – адаптированные/нейтральные относительно типологии объектов культурного наследия и типологии сохранившейся традиционной/исторической застройки по трассе улиц Шмидта, Тургенева и ул. Аксакова.

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 (для внутренних конструкций), стекло и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.

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

- предельно допустимая высота – 10 метров от уровня отмостки до конька кровли;
- предельно допустимая этажность – 2 этажа.

**Элементы ограждений:**

Фиксация красной линии (линии застройки) со стороны улиц Шмидта и ул. Аксакова посредством светопрозрачной ограды высотой до 1 метра и/или средствами благоустройства и озеленения (живой изгородью высотой до 0,7 метра);

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.

Основные виды проводимых работ:

Ограниченная реконструкция и капитальный ремонт существующей застройки.

Ограниченное новое капитальное строительство в соответствии с требованиями градостроительных регламентов.

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

Демонтаж объектов застройки, не представляющих историко-культурной ценности.

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.

**Требования к градостроительному регламенту, действующему в границах территории применения режима Р2-2 (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:

- сохранение направления трассировки застройки;
  - фиксация красной линии (линии застройки) со стороны ул. Шмидта, ул. Тургенева и ул. Аксакова посредством светопрозрачной ограды и/или средствами благоустройства и озеленения (живой изгородью);
  - благоустройство внутриквартального пространства, в том числе: организация внутриквартальных пешеходных коммуникаций, 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: 70%.

Минимальная площадь озеленения территории: 20%.

**Застройка и иные сооружения**

**Существующая застройка:**

Общие требования:

Допускается реконструкция существующей внутриквартальной застройки с увеличением его высотных параметров в глубине квартала, без изменения характеристик фасадов в направлении создания условий для появления (усиления) их дисгармоничной роли относительно характеристик объектов культурного наследия и историко-градостроительной среды.

Допускается разборка не представляющих историко-культурной ценности объектов рядовой застройки и/или их адаптация 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 (для внутренних конструкций), стекло и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.

Запрещается облицовка фасадов объектов застройки сайдингом, а также использование недолговечных видов отделки (в том числе пластиковой) для всех видов капитальных сооружений.

### **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 – в глубине внутриквартального пространства.

Объёмно-композиционные характеристики застройки – адаптированные/нейтральные относительно типологии объектов культурного наследия и типологии сохранившейся традиционной/исторической застройки по трассе улиц Шмидта, Тургенева и ул. Аксакова. 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 (для внутренних конструкций), стекло и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.

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

- предельно допустимая высота – 14 метров от уровня отмостки до конька кровли;
- предельно допустимая этажность – 3 этажа.
- 

### **Элементы ограждений:**

Фиксация красной линии (линии застройки) со стороны улиц Шмидта, Тургенева и ул. Аксакова посредством светопрозрачной ограды высотой до 1 метра и/или средствами благоустройства и озеленения (живой изгородью высотой до 0,7 метра);

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.

**Основные виды проводимых работ:**

Ограниченная реконструкция и капитальный ремонт существующей застройки.

Ограниченное новое капитальное строительство в соответствии с требованиями градостроительных регламентов.

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

Демонтаж объектов застройки, не представляющих историко-культурной ценности.

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.