



РЕСПУБЛИКА КРЫМ  
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ

---

ПРИКАЗ

от «16» 07. 2021 года

№ 287-ОКН

г. Симферополь

*Об утверждении границ зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Здание театра им. А.С. Пушкина, 1908-1910 годы», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Евпатория, просп. Ленина, д. 1, литера «А»*

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 14 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 федерального значения «Здание театра им. А.С. Пушкина, 1908-1910 годы», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Евпатория, просп. Ленина, д. 1, литера «А», разработанным ГАУ «Институт Генплана Москвы»,

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Здание театра им. А.С. Пушкина, 1908-1910 годы», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Евпатория, просп. Ленина, д. 1, литера «А» (приложение 1).

1.2. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Здание театра им. А.С. Пушкина, 1908-1910 годы», расположенного

по адресу: Республика Крым, г. Евпатория, просп. Ленина, д. 1, литера «А» (приложение 2).

1.3 В случае причинения убытков в связи с утверждением требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Здание театра им. А.С. Пушкина, 1908-1910 годы», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Евпатория, просп. Ленина, д. 1, литера «А», в соответствии со ст. 57<sup>1</sup> Земельного кодекса Российской Федерации, возмещать их уполномоченным органом исполнительной власти Республики Крым в порядке и сроки, установленные федеральным законодательством.

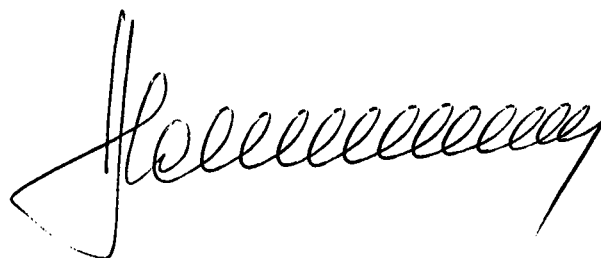
2. Департаменту государственной охраны культурного наследия Министерства культуры Республики Крым (Ростенко А.О.) обеспечить:

- 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 города Евпатория 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 «16» 02 2021 № 287-ОК И

Границы  
зон охраны объекта культурного наследия федерального значения  
«Здание театра им. А.С. Пушкина, 1908-1910 годы», расположенного по адресу: Республика  
Крым, г. Евпатория, просп. Ленина, д. 1, литера «А»

Текстовое описание границ охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия: охранная зона состоит из двух участков: ОЗ(1), ОЗ(2).

Границы охранной зоны ОЗ(1) объекта культурного наследия проходят:

- от точки 1 на запад до границы благоустройства и точки 2;
- от точки 2 вверх по рельефу на север до точки 3;
- от точки 3 по границе тротуара на северо-восток до точки 4 и в исходную точку 1.

Перечень координат поворотных (характерных) точек границ охранной зоны ОЗ (1) объекта культурного наследия

Ведомость геоанных

Наименование (номер) характерной точки	Координаты характерных точек (МСК-63, зона 4) Метод определения координат - картометрический, средняя квадратическая погрешность - 0,0005 метра в масштабе карты	
	X	Y
Охранная зона объекта культурного наследия Участок ОЗ(1)		
1	4997362.90	4368252.01
2	4997349.73	4368197.52
3	4997375.31	4368192.42
4	4997387.41	4368246.26

Границы охранной зоны ОЗ (2) в обозначениях проходят:

- от точки 1 вдоль пл. Театральной на северо-восток до границы проезжей части улицы Пионерская и точки 5 (точки 1-2-3-4-5);
- от точки 5 по границе проезжей части улицы Пионерская на юго-восток до точки 8 (точки 5-6-7-8);
- от точки 8 по границе улицы Белинского и сада им. Ленина на юго-запад до точки 10 (точки 8-9-10);
- от точки 10 по границе благоустройства сквера на северо-запад и юго-запад до точки 12 (точки 10-11-12) и в исходную точку 1.

Перечень координат поворотных (характерных) точек границ охранной зоны ОЗ (1) объекта культурного наследия

Ведомость геоанных

Наименование (номер) характерной точки	Координаты характерных точек (МСК-63, зона 4) Метод определения координат - картометрический, средняя квадратическая погрешность - 0,0005 метра в масштабе карты	
	X	Y
Охранная зона объекта культурного наследия Участок ОЗ(2)		
1	4997361.05	4368263.18
2	4997365.35	4368262.14
3	4997384.98	4368342.45
4	4997391.31	4368371.91
5	4997422.28	4368452.92
6	4997438.24	4368495.08
7	4997430.95	4368498.04
8	4997431.33	4368499.07
9	4997305.21	4368545.11
10	4997299.06	4368528.88
11	4997249.27	4368388.68
12	4997380.09	4368343.71

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности состоит из 6 участков: ЗРЗ(1) - ЗРЗ(5).

Границы участка ЗРЗ(1) в обозначениях 1-8 проходят:

- от точки 1 (точка границы ОЗ (точка 12) по границе благоустройства на юго-восток вдоль улицы Гоголя и точки 2;
- от точки 2 по местному проезду на юго-запад до точки 4;
- от точки 4 по подпорной стене на северо-запад до точки 6;
- от точки 6 вдоль просп. Ленина на северо-восток до точки 8 (точка 1 границы территории ОЗ и в исходную точку 1.

Перечень координат поворотных (характерных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности участок ЗРЗ (1) объекта культурного наследия

Ведомость геоанных

Наименование (номер) характерной точки	Координаты характерных точек (МСК-63, зона 4) Метод определения координат - картометрический, средняя квадратическая погрешность - 0,0005 метра в масштабе карты	
	X	Y
Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности Участок ЗРЗ (1)		
1	4997361.05	4368263.18
2	4997295.52	4368279.11
3	4997285.06	4368238.07
4	4997277.39	4368206.07
5	4997332.43	4368192.30
6	4997347.74	4368189.29
7	4997349.73	4368197.52
8	4997365.35	4368262.14

Границы участка ЗРЗ(2) в обозначениях 1-14 проходят:

- от точки 1 по створу улицы Пушкина на юго-запад до внутреннего проезда у дома 8/15 и точки 4 (точки 1-2-3-4);
- от точки 4 вдоль здания 8/15 на северо-запад до точки 5;
- от точки 5 по дворовой территории на юго-запад до точки 6;
- от точки 6 по внутриквартальному проезду на северо-запад до выезда на улицу Гоголя у кинотеатра «Ракета» и точки 11 (точки 6-7-8-9-10-11);
- от точки 11 до пересечения внутриквартального проезда, улицы Гоголя и сквера до точки 12;
- от точки 12 по границе благоустройства сквера на юго-восток до точки 14 (точки 12-13-14) и на юго-восток в исходную точку 1.

Перечень координат поворотных (характерных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности участок ЗРЗ (2) объекта культурного наследия

## Ведомость геоанных

Наименование (номер) характерной точки	Координаты характерных точек (МСК-63, зона 4) Метод определения координат - картометрический, средняя квадратическая погрешность - 0,0005 метра в масштабе карты	
	Х	У
Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности Участок ЗРЗ (2)		
1	4997152.80	4368306.43
2	4997151.46	4368294.44
3	4997145.50	4368272.05
4	4997145.33	4368271.84
5	4997184.30	4368262.97
6	4997179.42	4368243.03
7	4997198.32	4368237.81
8	4997210.94	4368244.07
9	4997231.70	4368238.91
10	4997244.58	4368246.80
11	4997285.06	4368238.07
12	4997295.52	4368279.11
13	4997214.81	4368298.74
14	4997212.70	4368291.93

Границы участка ЗРЗ(3) в обозначениях 1-12 проходят:

- от точки 1 (точка границы территории ОКН) на юго-запад вдоль обочины улицы Пушкина до точки 4 (точки 1-2-3-4);
- от точки 4 по обочине улицы Гоголя вверх на северо-запад до точки 5;
- от точки 5 по границе проезжей части улицы Белинского на северо-восток до точки 10 (точки 5-6-7-8-9-10) и на юго-восток в исходную точку.

Перечень координат поворотных (характерных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности участок ЗРЗ (3) объекта культурного наследия

## Ведомость геоанных

Наименование (номер) характерной точки	Координаты характерных точек (МСК-63, зона 4) Метод определения координат - картометрический, средняя квадратическая погрешность - 0,0005 метра в масштабе карты	
	Х	У
Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности Участок ЗРЗ (3)		
1	4997181.56	4368428.10

2	4997177.67	4368416.65
3	4997153.29	4368310.82
4	4997152.80	4368306.43
5	4997212.70	4368291.93
6	4997214.79	4368298.62
7	4997224.07	4368322.89
8	4997230.17	4368338.83
9	4997249.27	4368388.68
10	4997254.38	4368403.06
11	4997216.22	4368416.12
12	4997186.43	4368426.41

Границы участка ЗРЗ(4) в обозначениях 1-6 проходят:

- от точки 1 по границе благоустройства на северо-восток до точки 2;
- от точки 2 на юго-восток до точки 4 (точка 3);
- от точки 4 по границе проезжей части улицы Белинского на юго-запад до точки 5 и на юго-восток в исходную точку 1 (точка 6).

Перечень координат поворотных (характерных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности участок ЗРЗ (4) объекта культурного наследия

Ведомость геоданных

Наименование (номер) характерной точки	Координаты характерных точек (МСК-63, зона 4) Метод определения координат - картометрический, средняя квадратическая погрешность - 0,0005 метра в масштабе карты	
	X	Y
Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности Участок ЗРЗ (4)		
1	4997236.50	4368318.06
2	4997242.70	4368333.97
3	4997233.61	4368337.50
4	4997230.17	4368338.83
5	4997224.07	4368322.89
6	4997227.42	4368321.59

Границы участка ЗРЗ(5) в обозначениях 1-14 проходят:

- от точки 1 по границе пешеходной дорожки сквера на северо-восток до площадки благоустройства магазина и точки 2;
- от точки 2 по границе площадки магазина на северо-запад вдоль до точки 4 (точка границы ОЗ (точка 3));
- от точки 4 по границе сада им. Ленина на северо-восток вдоль улицы Белинского до точки 5;
- от точки 5 по границе земельного участка магазина до точки 12 (точка границы Л (точки 5-6-7-8-9-10-11-12) и на северо-восток в исходную точку 1.

Перечень координат поворотных (характерных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности участок ЗРЗ (5) объекта культурного наследия

Ведомость геоданных

Наименование (номер) характерной точки	Координаты характерных точек (МСК-63, зона 4) Метод определения координат - картометрический, средняя квадратическая погрешность - 0,0005 метра в масштабе карты	
	X	Y
Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности		

Участок ЗРЗ (5)		
1	4997269.17	4368519.70
2	4997275.25	4368537.61
3	4997289.42	4368532.46
4	4997299.07	4368528.88
5	4997305.21	4368545.11
6	4997298.14	4368547.84
7	4997295.46	4368543.73
8	4997281.30	4368549.08
9	4997278.48	4368541.80
10	4997221.92	4368562.20
11	4997210.35	4368529.98
12	4997256.45	4368513.68

Зона охраняемого природного ландшафта состоит из 1-го участка: Л.

Границы участка Л в обозначениях 1-9 проходят:

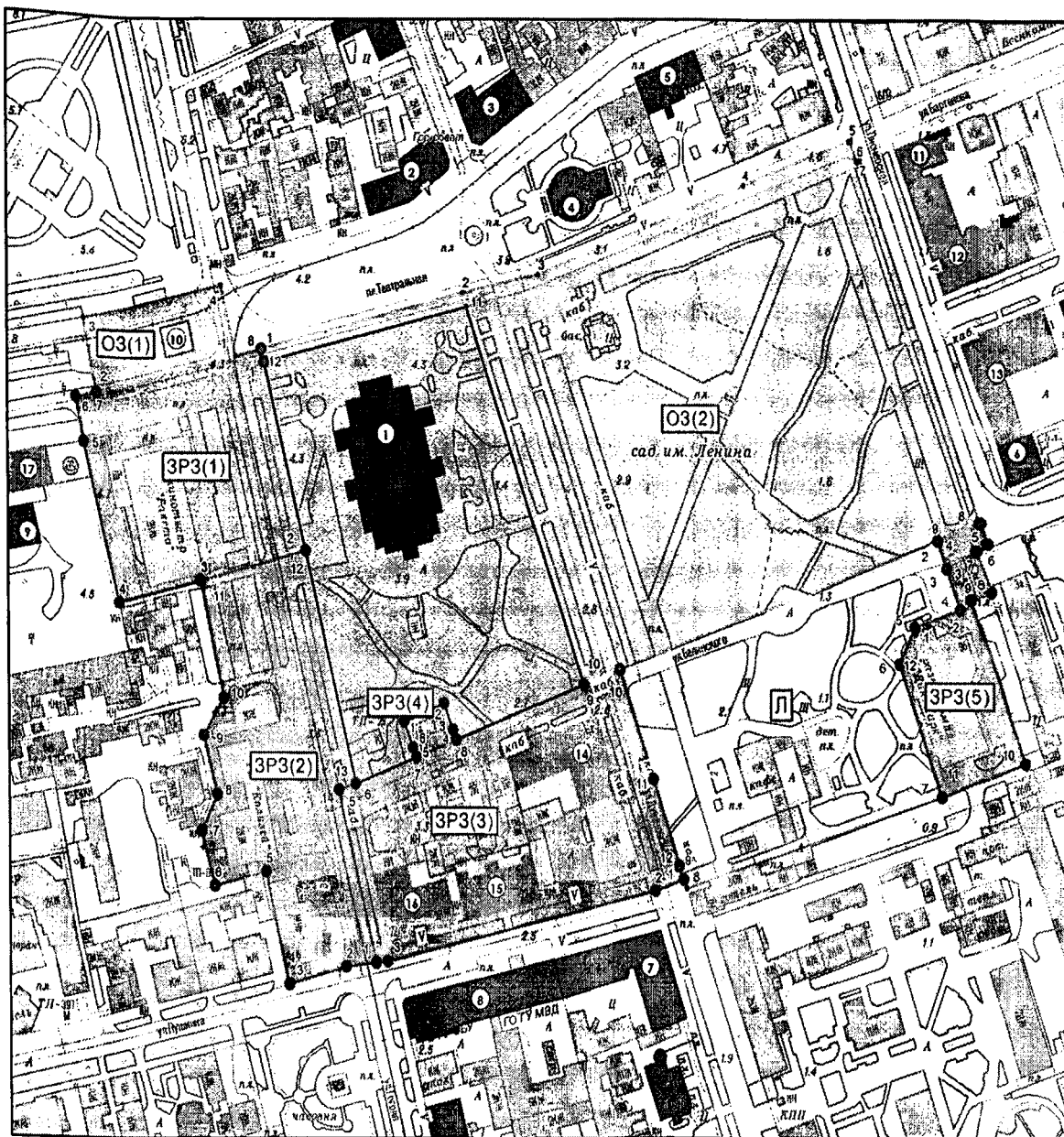
- от точки 1 по границе улицы Белинского и сада им. Ленина на северо-восток до территории магазина и точки 2 (точка границы ОЗ);
- от точки 2 по подпорной стене вверх по рельефу на юг вдоль прилегающей территории здания 3б до точки 7 (точка границы ЗРЗ(6) (точки 2-3-4-5-6-7));
- от точки 8 по границе сквера и улицы Дувановская на северо-запад до исходной точки 1 (точка границы ОЗ) (точка 9).

Перечень координат поворотных (характерных) точек границ зоны охраняемого ландшафта (участок Л) объекта культурного наследия

Ведомость геоданных

Наименование (номер) характерной точки	Координаты характерных точек (МСК-63, зона 4) Метод определения координат - картометрический, средняя квадратическая погрешность - 0,0005 метра в масштабе карты	
	X	Y
Зона охраняемого природного ландшафта Участок Л		
1	4997254.38	4368403.06
2	4997299.07	4368528.88
3	4997289.42	4368532.46
4	4997275.25	4368537.61
5	4997269.17	4368519.70
6	4997256.45	4368513.68
7	4997210.35	4368529.98
8	4997178.50	4368429.15
9	4997186.43	4368426.41

**Схема границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения  
«Здание театра имени А.С. Пушкина, начало XX века»  
по адресу: Республика Крым, г. Евпатория, пр. Ленина, 1, литер «А»**



**Условные обозначения**

- Объекты культурного наследия федерального значения
- Объекты культурного наследия регионального значения
- Выявленные объекты культурного наследия
- Территория объекта культурного наследия «Здание театра им. А.С. Пушкина»
- Предлагаемые территории объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия (не являются предметом экспертизы)
- Охраняющая зона объекта культурного наследия
- ОЗ(1) Индекс режима использования земель и номер регламентного участка в границах охранной зоны объекта культурного наследия
- 1 Характерные (поворотные) точки охранной зоны объекта культурного наследия
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
- ЗРЗ(1) Индекс режима использования земель и номер регламентного участка в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности
- 1 Характерные (поворотные) точки зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности
- Зона охраняемого природного ландшафта
- Л Индекс режима использования земель и номер регламентного участка в границах зоны охраняемого природного ландшафта
- 6 Характерные (поворотные) точки зоны охраняемого природного ландшафта

**Наименования объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия**

- Объекты культурного наследия регионального значения:
1. Здание театра им. А.С. Пушкина;
  2. Дом Ф.Х. Овчинникова (архитектор А.П. Генрих);
  3. Жилый дом;
  4. Здание публичной библиотеки имени Александра II (архитектор П.Я. Сеферов);
  5. Дом жилой;
  6. Женское караимское профессиональное училище, начало XX века;
  7. Дом жилой (дом Е.К. Нахшунова);
  8. Здание управления постройки порта;
  9. Особняк А.М. Жолноренко.
  10. Памятник Герою Советского Союза Н.А. Токареву (скульптор В. Цигаль, архитектор В. Калинин)
- Выявленные объекты культурного наследия.
- 11, 12. Александровское духовное караимское училище;
  13. Женское караимское профессиональное училище, начало XX века;
  14. Жилый дом Н.П. Кафаджи;
  15. Дом, в котором жил караимский гахам С.М. Шалшал;
  16. Дом жилой;
  17. Место формирования Евпаторийского партизанского отряда.



Приложение 2  
к приказу Министерства культуры  
Республики Крым  
от «16» 07 2021 № 28 7-ОКН

Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Здание театра им. А.С. Пушкина, 1908-1910 годы», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Евпатория, просп. Ленина, д. 1, литера «А»

**Режимы использования земель в границах охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ(1), ОЗ(2)**

**1. Запрещается:**

- строительство объектов капитального строительства;
- использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия, выявленные объекты культурного наследия и существующую историческую застройку;
- размещение вышек передающих радиотехнических объектов и других доминирующих объектов;
- строительство новых дорог;
- организация свалок и необорудованных мест для сбора мусора;
- устройство глухих ограждений, нарушающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;
- размещение рекламных и информационных конструкций (в том числе отдельно стоящих), искажающих визуальное восприятие объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия и объектов историко-градостроительной среды;
- проведение рубок древесных насаждений, кроме санитарных;
- использование земельного участка, в границах которого в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных или хозяйственных работ обнаружен объект, обладающий признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия без согласованных соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, обязательных разделов об обеспечении сохранности указанных объектов культурного наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности указанных объектов культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия.

**2. Разрешается:**

- проведение работ по выявлению и научному изучению (раскопок, разведок) объектов археологического наследия (археологические полевые работы) на основании разрешения (открытого листа) с обязательной рекультивацией участков раскопок;
- осуществление деятельности по популяризации объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, в том числе деятельности, направленной на развитие культурно-познавательного туризма;
- ремонт и реконструкция некапитальных сооружений, в соответствии с требованиями к градостроительным регламентам;

- сохранение существующей планировочной структуры историко-градостроительной среды, исторической линии застройки;
- капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов дорожной и инженерной инфраструктуры, подземных инженерных коммуникаций, установка отдельно стоящего оборудования уличного освещения;
- прокладка подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования существующих объектов, закрытым способом с последующей рекультивацией рельефа, почвенного покрова и озеленения;
- проведение специальных работ, направленных на предотвращение опасных природных и техногенных процессов;
- проведение работ по благоустройству территории, включая размещение малых архитектурных форм (скамеек, урн, фонарей и т.д.), установка отдельно стоящего оборудования уличного освещения, размещение объектов монументального искусства, а также приспособлений, обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;
- размещение и реконструкция (без изменения параметров объемно-пространственного решения) временных построек, киосков;
- ремонт и реконструкция дорожного покрытия, тротуаров, пешеходных дорог;
- сохранение зеленых насаждений, рекультивация нарушенных земель в целях проведения природно-восстановительных работ;
- санитарные рубки (прочистка, прореживание, уборка сухостоя);
- проведение культурно-просветительских мероприятий, туристических и учебно-познавательных экскурсий;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической, пожарной и технической безопасности.

#### **Требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия**

##### **В границах регламентного участка ОЗ(1):**

- 1.1. Сохранение скульптуры «Памятник Герою Советского Союза Н.А. Токареву (скульптор В. Цигаль, архитектор В. Калинин)», (исторического мощения);
- 1.2. Процент озеленения - не устанавливается.

##### **В границах регламентного участка ОЗ(2):**

- 2.1. Высота временных некапитальных сооружений не более 1 этажа с отметкой по коньку кровли - 5 метров;

##### **Виды разрешенного использования регламентных участков ОЗ(1), ОЗ(2):**

- историко-культурная деятельность;
- отдых (рекреация);
- земельные участки (территории) общего пользования.

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

В зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия выделены 5 регламентных участков: ЗРЗ(1) – ЗРЗ(5).

##### **Режимы использования земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности**

###### **1. Запрещается:**

- капитальный ремонт, реконструкция ценной исторической застройки без сохранения архитектурно-стилистического оформления фасадов;
- реконструкция, капитальный ремонт диссонирующих и дисгармоничных объектов капитального строительства без адаптации архитектурно-стилистических характеристик

их фасадов в соответствии со стилистикой сложившегося композиционно-пространственного типа «Исторический малоэтажный, плотный, конец XIX – нач. XX вв.»;

- использование строительных технологий, создающих динамические и вибрационные нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия, выявленные объекты культурного наследия и существующую историческую застройку;
- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на уличных фасадах зданий;
- размещение рекламных и информационных конструкций (в том числе отдельно стоящих), искажающих визуальное восприятие объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия и объектов историко-градостроительной среды;
- размещение вышек передающих радиотехнических объектов и других доминирующих объектов;
- устройство ограждений, нарушающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;
- размещение стоянок транспортных средств;
- использование земельного участка, в границах которого в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных или хозяйственных работ обнаружен объект, обладающий признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия без согласованных соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, обязательных разделов об обеспечении сохранности указанных объектов культурного наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности указанных объектов культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия.

## **2. Разрешается:**

- проведение работ по выявлению и научному изучению (раскопок, разведок) объектов археологического наследия (археологические полевые работы) на основании разрешения (открытого листа) с обязательной рекультивацией участков раскопок;
- ограниченное строительство, капитальный ремонт, реконструкция объектов капитального строительства, в соответствии с требованиями к градостроительным регламентам;
- капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог и иных линейных объектов, подземных инженерных коммуникаций, установка отдельно стоящего оборудования уличного освещения, не нарушающих целостность объектов культурного наследия и не создающие угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения, угрозы пожара;
- восстановление утраченных элементов исторического комплекса застройки владения в прежних высотных и плановых габаритах;
- сохранение ценной исторической застройки, их объемно-пространственного решения и архитектурно-стилистических характеристик фасадов;
- сохранение существующей планировочной структуры историко-градостроительной среды, исторической линии застройки;
- оптимизация объемно-пространственных и архитектурно-стилистических характеристик диссонирующих и дисгармоничных объектов;
- размещение информационных вывесок (конструкций) организаций и предприятий в соответствии с требованиями к градостроительным регламентам;
- размещение временных построек, киосков;
- проведение работ по благоустройству территории, не нарушающих ценную историко-градостроительную среду объектов культурного наследия и природно-исторический ландшафт;

- проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической, пожарной и технической безопасности.

### **Требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности**

В составе требований к градостроительным регламентам устанавливаются предельно допустимые параметры нового строительства и реконструкции объектов капитального строительства в целях сохранения или восстановления исторически-ценного композиционно-пространственного типа застройки «Исторический малоэтажный, плотный, кон. XIX – нач. XX вв.».

«Исторический малоэтажный, плотный, кон. XIX – нач. XX вв.» - представляющий высокую историко-культурную ценность тип застройки, сложившийся преимущественно в конце XIX - начале XX века, представленный доходными владениями, жилыми зданиями, торговыми, театральными и административными комплексами), сконцентрированный в квартале, ограниченном улицами Белинского, Дувановского, Пушкина и Гоголя.

В основном формируется примыкающими друг к другу малоэтажными зданиями, расположенными по линии застройки улицы с размещением второстепенных строений владений во внутри дворовом пространстве. Архитектурно-стилистическое оформление фасадов (преимущественно в стилистике эклектики и модерна) с использованием: пилястр, полуколонн, лопаток, карнизов, сандриков, архитектурного обрамления оконных проёмов (наличников с ярко выраженными замковыми камнями, подоконных ниш, картушей, эркеров, рустованных участков стен).

#### **1. В границах регламентных участков ЗРЗ(1), ЗРЗ(2):**

- 1.1. Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства без изменения их объемно-пространственных и высотных характеристик;
- 1.2. Для объектов нового строительства предельно допустимая высота зданий и сооружений до 2 этажей с отметкой по венчающему карнизу до 10 м;
- 1.3. Конфигурация кровли – скатная (без переломов);
- 1.4. Угол наклона кровли – до 30°;
- 1.5. Размещение информационных вывесок (конструкций) организаций и предприятий не выше отметки нижнего края оконных проемов 2-го этажа здания, в виде объемных букв и знаков на консольных конструкциях, высотой и длиной каждого элемента не более 0,5 м;
- 1.6. Применение преобладающего архитектурно-стилистического и цветового оформления фасадов (неяркие пастельные тона);
- 1.7. Использование при отделке фасадов существующих зданий и объектов нового строительства натуральных отделочных материалов (керамический кирпич, дерево, штукатурка с окраской, натуральный камень и пр.);
- 1.8. Процент озеленения - не устанавливается.

#### **2. В границах регламентного участка ЗРЗ(3):**

- 2.1. Высота зданий и сооружений до 2 этажей с отметкой по венчающему карнизу - 8 метров;
- 2.2. Конфигурация кровли – скатная (без переломов);
- 2.3. Угол наклона кровли – до 30°;
- 2.4. Применение преобладающего архитектурно-стилистического и цветового оформления фасадов (неяркие пастельные тона);
- 2.5. Использование при отделке фасадов существующих зданий и объектов нового строительства натуральных отделочных материалов (керамический кирпич, дерево, штукатурка с окраской, натуральный камень и пр.);
- 2.6. Размещение информационных вывесок (конструкций) организаций и предприятий не выше отметки нижнего края оконных проемов 2-го этажа здания, в виде объемных букв и знаков на консольных конструкциях, высотой и длиной каждого элемента не более 0,5 м.;
- 2.7. Процент озеленения - не устанавливается.

### **3. В границах регламентного участка ЗРЗ(4):**

- 3.1. Высота зданий и сооружений не более 1 этажа (дополнительно возможна надстройка второго мансардного этажа) с отметкой по коньку кровли - 8 метров;
- 3.2. Конфигурация кровли – скатная (без переломов);
- 3.3. Угол наклона кровли – до 30°;
- 3.4. Применение преемственного архитектурно-стилистического и цветового оформления фасадов (неяркие пастельные тона);
- 3.5. Симметричный объем здания в формах неоклассицизма, с равноценными фасадами, ориентированными на север (в сторону театра) и на юг (на улицу Белинского). Допускается применение композиционно-пространственных элементов фасада - портик или ризалит с пилястрами, фронтон (в том числе ступенчатый), парапет (высотой не более 0,6 м). Декорирование фасада возможно с использованием горизонтальных тяг и пилястр на всю высоту здания, в том числе угловых. Допускается размещение мансардных и подвальных окон. Цоколь высотой не более 0,9 м;
- 3.6. Использование при отделке фасадов существующих зданий и объектов нового строительства натуральных отделочных материалов (дерево, штукатурка с окраской, натуральный камень и пр.);
- 3.7. Размещение информационных вывесок (конструкций) организаций и предприятий не выше отметки нижнего края оконных проемов 2-го этажа здания, в виде объемных букв и знаков на консольных конструкциях, высотой и длиной каждого элемента не более 0,5 м.;
- 3.8. процент озеленения - не устанавливается.

### **4. В границах регламентного участка ЗРЗ(5):**

- 4.1. Высота зданий и сооружений до 2 этажей с отметкой по венчающему карнизу - 10 метров;
- 4.2. Конфигурация кровли – скатная (без переломов);
- 4.3. Угол наклона кровли – до 30°;
- 4.4. Размещение информационных вывесок (конструкций) организаций и предприятий не выше отметки нижнего края оконных проемов 2-го этажа здания, в виде объемных букв и знаков на консольных конструкциях, высотой и длиной каждого элемента не более 0,5 м.;
- 4.5. Процент озеленения - не устанавливается.

### **5. Виды разрешенного использования (регламентные участки ЗРЗ(1) - ЗРЗ(5):**

- общественное использование объектов капитального строительства (коммунальное обслуживание, социальное обслуживание, бытовое обслуживание, здравоохранение, образование и просвещение, культурное развитие);
- предпринимательство (магазины, общественное питание, гостиничное обслуживание);
- жилая застройка;
- отдых (рекреация);
- земельные участки (территории) общего пользования.

### **Зона охраняемого природного ландшафта (Л)**

В зоне охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия выделен один регламентный участок: Л.

### **Режимы использования земель в границах зоны охраняемого природного ландшафта**

#### **1. Запрещается:**

- строительство объектов капитального строительства, увеличение объемно-пространственных характеристик существующих объектов капитального строительства и временных зданий и сооружений;
- проведение рубок древесных насаждений, кроме санитарных;

- организация свалок и необорудованных мест для сбора мусора;
- размещение стоянок транспортных средств;
- установка ограждений, нарушающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;
- размещение информационных конструкций (в том числе отдельностоящих), вывесок, указателей, искажающих визуальное восприятие объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия и объектов историко-градостроительной среды;
- создание разрушающих вибрационных нагрузок динамическим воздействием на почву, а также грунты в зоне их взаимодействия с объектами культурного наследия;
- использование земельного участка, в границах которого в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных или хозяйственных работ обнаружен объект, обладающий признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия без согласованных соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, обязательных разделов об обеспечении сохранности указанных объектов культурного наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности указанных объектов культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия.

## **2. Разрешается:**

- сохранение зеленых насаждений, рекультивация нарушенных земель в целях природно-восстановительных работ;
- санитарные рубки (прочистка, прореживание, уборка сухостоя);
- капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства без изменения параметров их объемно-пространственного решения с формированием преемственного архитектурно-стилистического и цветового оформления фасадов;
- установка элементов благоустройства территории (скамьи, урны, цветочницы, скульптуры, фонтаны, отдельно стоящего оборудования уличного освещения), ограждений, не нарушающих условий визуального восприятия объектов культурного наследия и соответствующих архитектурно-стилистическим характеристикам исторической среды;
- проведение работ по выявлению и научному изучению (раскопок, разведок) объектов археологического наследия (археологические полевые работы) на основании разрешения (открытого листа) с обязательной рекультивацией участков раскопок;
- ремонт и реконструкция дорожного покрытия, тротуаров, пешеходных дорог;
- прокладка подземных инженерных коммуникаций с последующей рекультивацией рельефа, почвенного покрова и озеленения;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической, пожарной и технической безопасности.

## **Требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта**

### **Виды разрешенного использования регламентного участка Л:**

- предпринимательство (общественное питание);
- отдых (рекреация);
- земельные участки (территории) общего пользования.