



**РЕСПУБЛИКА КРЫМ
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ**

ПРИКАЗ

от *13.05*, 2025 года

№ *264-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 «Церковь Георгия», 1385 год, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Феодосия, ул. Нахимова, д. 32

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, «Проектом зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Церковь Георгия», 1385 год, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Феодосия, ул. Нахимова, д. 32, разработанным ООО «РесАрт»,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Церковь Георгия», 1385 год, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Феодосия, ул. Нахимова, д. 32 (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Церковь Георгия», 1385 год, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Феодосия, ул. Нахимова, д. 32 (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 «Церковь Георгия», 1385 год, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Феодосия, ул. Нахимова, д. 32, в соответствии со ст. 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации, возмещает их уполномоченный орган, установленный федеральным законодательством.

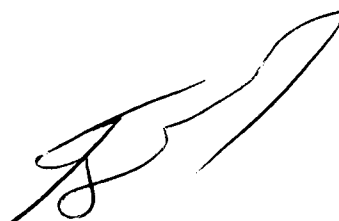
2. Департаменту государственной охраны культурного наследия Министерства культуры Республики Крым (Ростенко А.О.) обеспечить:

- 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 Феодосии 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.

Первый заместитель министра



О.В. Бурова

Границы

зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Церковь Георгия», 1385 год, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Феодосия, ул. Нахимова, д. 32

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

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

Описание внутренней границы

- 1-2 От южного угла территории домовладения (кадастровый номер 90:24:010106:8511) следуя в северо-западном направлении до западного угла территории домовладения (кадастровый номер 90:24:010106:8511);
- 2-3 следуя в северо-восточном направлении, вдоль северо-западной границы домовладения (кадастровый номер 90:24:010106:8511), до северного угла территории домовладения (кадастровый номер 90:24:010106:8512);
- 3-4 следуя в северо-восточном направлении до пересечения с внутренним проездом и изгибом границы;
- 4-5 следуя в северо-восточном направлении, вдоль внутреннего проезда, до северного угла территории домовладения (кадастровый номер 90:24:010106:8495);
- 5-6 следуя в юго-восточном направлении, вдоль северо-восточной границы домовладения (кадастровый номер 90:24:010106:8495), до восточного угла территории домовладения (кадастровый номер 90:24:010106:8494);
- 6-7 следуя в юго-восточном направлении по контуру внутреннего проезда до изгиба границы;
- 7-8 следуя в юго-восточном направлении по контуру внутреннего проезда до изгиба границы;
- 8-9 следуя в северо-восточном направлении по контуру внутреннего проезда до пересечения с ул. Нахимова;
- 9-10 следуя в юго-восточном направлении по контуру ул. Нахимова до пересечения с северным углом домовладения (адрес: улица Нахимова, 34);
- 10-11 следуя в юго-западном направлении до западного угла домовладения (адрес: улица Нахимова, 34);
- 11-12 следуя в юго-восточном направлении вдоль юго-западного фасада домовладения (адрес: улица Нахимова, 34) до пересечения с ул. Десантников;
- 12-13 следуя в юго-западном направлении вдоль ул. Десантников до южного угла домовладения (адрес: улица Десантников, 34);
- 13-14 следуя в северо-западном направлении до северного угла домовладения (адрес: улица Десантников, 36);
- 14-15 следуя в северо-западном направлении до пересечения с внутренним проездом;
- 15-16 следуя в северо-западном направлении по контуру внутреннего проезда до исходной точки.

Описание внешней границы

- 16-17 От западного угла территории домовладения (кадастровый номер: 90:24:010106:1378) следуя в юго-восточном направлении до южного угла территории домовладения (кадастровый номер: 90:24:010106:1378);

- 17-18 следуя в юго-восточном направлении до южного угла территории домовладения (кадастровый номер: 90:24:010106:945);
- 18-19 следуя в юго-восточном направлении до южного угла территории домовладения (кадастровый номер: 90:24:010106:1399);
- 19-20 следуя в северо-восточном вдоль юго-восточной границы домовладения (кадастровый номер: 90:24:010106:5026) до южного угла домовладения (кадастровый номер: 90:24:010106:945);
- 20-21 следуя в северо-восточном направлении вдоль юго-восточной границы домовладения (кадастровый номер: 90:24:010106:945) до пересечения с южным углом строения;
- 21-22 следуя в юго-восточном направлении до пересечения с восточным углом домовладения (адрес: ул. Октябрьская, 7);
- 22-23 следуя в юго-западном направлении до пересечения с западным углом территории домовладения (кадастровый номер: 90:24:010106:8433);
- 23-24 следуя в юго-западном направлении по западной границе территории домовладения (кадастровый номер: 90:24:010106:8433) до излома границы;
- 24-25 следуя в юго-восточном направлении по юго-западной границе территории домовладения (кадастровый номер: 90:24:010106:8433) до изгиба границы;
- 25-26 следуя в юго-восточном направлении по юго-западной границе территории домовладения (кадастровый номер: 90:24:010106:8433) до изгиба границы;
- 26-27 следуя в юго-восточном направлении по юго-западной границе территории домовладения (кадастровый номер: 90:24:010106:8433) до излома границы;
- 27-28 следуя в северо-восточном направлении по границе территории домовладения (кадастровый номер: 90:24:010106:8433) до восточного угла территории;
- 28-29 следуя в северо-восточном направлении до северо-западного угла здания (адрес: г. Феодосия, ул. Нахимова, 18);
- 29-30 следуя в юго-восточном направлении до пересечения с ул. Нахимова;
- 30-31 следуя в северо-восточном направлении до пересечения с юго-западным углом домовладения (адрес: ул. Нахимова, 19);
- 31-32 следуя в юго-восточном направлении по контуру внутреннего проезда до изгиба границы;
- 32-33 следуя в юго-восточном направлении по контуру внутреннего проезда до изгиба границы;
- 33-34 следуя в юго-восточном направлении по контуру внутреннего
- проезда до изгиба границы;
- 34-35 следуя в юго-восточном направлении по контуру внутреннего
- проезда до пересечения с домовладением (адрес: ул. Чехова, 16);
- 35-36 следуя в юго-западном направлении вдоль северо-западного фасада
- домовладения (адрес: ул. Чехова, 16) до западного угла;
- 36-37 следуя в юго-восточном направлении вдоль юго-западного фасада домовладения (адрес: ул. Чехова, 16) до южного угла;
- 37-38 следуя в юго-западном направлении вдоль северо-западного фасада домовладения (адрес: ул. Десантников, 28) до пересечения с ул. Десантников;
- 38-39 следуя в юго-западном направлении вдоль ул. Десантников до пересечения с северным углом территории домовладения (кадастровый номер: 90:24:010106:1009);
- 39-40 следуя в юго-западном направлении вдоль ул. Десантников до пересечения с западным углом территории домовладения (кадастровый номер: 90:24:010106:1009);
- 40-41 следуя в юго-западном направлении вдоль ул. Десантников до пересечения с ул. Нахимова;
- 41-42 следуя в юго-восточном направлении вдоль ул. Нахимова до пересечения с пер. Нахимова;

- 42-43 следуя в юго-западном направлении вдоль ул. Нахимова до изгиба границы;
- 43-44 следуя в юго-западном направлении по контуру пер. Нахимова до восточного угла территории домовладения (кадастровый номер: 90:24:010106:895);
- 44-45 следуя в юго-западном направлении до южного угла территории домовладения (кадастровый номер: 90:24:010106:895);
- 45-46 следуя в северо-западном направлении до южного угла территории домовладения (кадастровый номер: 90:24:010106:1149);
- 46-47 следуя в северо-западном направлении до южного угла территории домовладения (кадастровый номер: 90:24:010106:360);
- 47-48 следуя в северо-западном направлении юго-западной границы территории домовладения (кадастровый номер: 90:24:010106:360) до изгиба границы;
- 48-49 следуя в северо-западном направлении до южного угла территории домовладения (кадастровый номер: 90:24:010106:842);
- 49-50 следуя в северо-западном направлении вдоль юго-западной границы территории домовладения (кадастровый номер: 90:24:010106:842) до западного угла территории;
- 50-51 следуя в северо-западном направлении до восточного угла территории домовладения (кадастровый номер: 90:24:010106:1337);
- 51-52 следуя в северо-западном направлении до северного угла территории домовладения (кадастровый номер: 90:24:010106:1337);
- 52-53 следуя в северо-западном направлении до южного угла территории домовладения (кадастровый номер: 90:24:010106:9356);
- 53-54 следуя в северо-западном направлении вдоль юго-западной границы территории домовладения (кадастровый номер: 90:24:010106:9356) до западного угла территории;
- 54-55 следуя в северо-западном направлении до южного угла территории домовладения (кадастровый номер: 90:24:010106:645);
- 55-56 следуя в северо-западном направлении вдоль юго-западной границы территории домовладения (кадастровый номер: 90:24:010106:645) до изгиба границы;
- 56-57 следуя в северо-восточном направлении вдоль западной границы территории домовладения (кадастровый номер: 90:24:010106:645) до изгиба границы;
- 57-58 следуя в северо-восточном направлении вдоль северо-западной границы территории домовладения (кадастровый номер: 90:24:010106:645) до изгиба границы;
- 58-59 следуя в северо-восточном направлении по контуру ул. Свободы до излома границы;
- 59-60 следуя в северо-восточном направлении по контуру ул. Свободы до изгиба границы;
- 60-61 следуя в северо-восточном направлении по контуру ул. Свободы до изгиба границы;
- 61-62 следуя в северо-восточном направлении по контуру ул. Свободы до изгиба границы;
- 62-63 следуя в северо-восточном направлении по контуру ул. Свободы до изгиба границы и пересечения с западным углом территории домовладения (кадастровый номер: 90:24:010106:899);
- 63-16 следуя в северо-восточном направлении вдоль ул. Свободы до исходной точки.

**Перечень координат поворотных (характерных) границ зоны регулирования застройки
и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)**

ЗРЗ-1 «Церковь Георгия», 1385 год				
№ п/п	Обозначение характерных точек границ	Координаты		Горизонтальное проложение (S), м
		Х, м	У, м	
Внешняя граница				
1	16	4978682.210	5290530.110	14,07
2	17	4978679.480	5290543.910	7,04
3	18	4978678.152	5290550.822	16,19
4	19	4978674.080	5290566.490	6,02
5	20	4978679.800	5290568.380	5,56
6	21	4978685.273	5290569.390	38,91
7	22	4978677.099	5290607.427	39,56
8	23	4978637.770	5290603.150	3,18
9	24	4978634.630	5290602.660	3,03
10	25	4978633.880	5290605.600	6,54
11	26	4978628.720	5290609.610	6,81
12	27	4978622.307	5290611.910	12,88
13	28	4978626.060	5290624.230	13,94
14	29	4978628.190	5290638.01	18,25
15	30	4978625.940	5290656.120	15,41
16	31	4978630.000	5290670.980	28,14
17	32	4978622.500	5290698.100	5,10
18	33	4978617.600	5290699.520	18,10
19	34	4978611.260	5290716.470	12,87
20	35	4978607.940	5290728.900	68,00
21	36	4978540.700	5290718.750	23,98
22	37	4978537.923	5290742.571	41,63
23	38	4978496.615	5290737.413	24,67
24	39	4978485.310	5290715.480	31,04
25	40	4978471.080	5290687.890	8,50
26	41	4978466.928	5290680.467	57,89
27	42	4978420.999	5290715.698	24,78
28	43	4978406.285	5290695.758	73,73
29	44	4978377.674	5290627.806	30,29
30	45	4978365.940	5290599.880	27,37
31	46	4978367.520	5290572.560	40,72
32	47	4978394.850	5290542.380	10,84
33	48	4978399.570	5290532.620	23,89
34	49	4978419.900	5290520.070	10,70
35	50	4978425.960	5290511.250	19,93
36	51	4978443.340	5290501.490	17,17
37	52	4978457.860	5290492.330	13,62
38	53	4978470.440	5290487.110	18,33

39	54	4978485.630	5290476.860	26,44
40	55	4978509.600	5290465.710	23,60
41	56	4978529.210	5290452.580	1,36
42	57	4978530.460	5290453.110	14,75
43	58	4978534.930	5290467.170	48,69
44	59	4978537.880	5290515.770	1,57
45	60	4978539.430	5290516.020	1,80
46	61	4978541.210	5290516.300	5,29
47	62	4978546.400	5290517.340	45,36
48	63	4978590.910	5290526.070	91,39
1	16	4978682.210	5290530.110	
Внутренняя граница				
1	1	4978487.310	5290555.900	16,00
2	2	4978491.330	5290540.410	62,50
3	3	4978551.810	5290556.160	2,14
4	4	4978553.920	5290556.530	43,39
5	5	4978560.180	5290599.470	33,33
6	6	4978529.780	5290613.140	4,83
7	7	4978527.840	5290617.560	4,67
8	8	4978527.840	5290622.230	14,08
9	9	4978531.920	5290635.710	35,89
10	10	4978498.430	5290648.620	16,09
11	11	4978492.250	5290633.770	16,75
12	12	4978477.000	5290640.700	33,60
13	13	4978463.660	5290609.860	19,68
14	14	4978467.090	5290590.480	14,39
15	15	4978477.130	5290580.170	26,32
1	1	4978487.310	5290555.900	

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

- 41-40 От пересечения ул. Нахимова и ул. Десантников следуя в северо-восточном направлении вдоль ул. Десантников до пересечения с западным углом территории домовладения (кадастровый номер: 90:24:010106:1009);
- 40-39 следуя в северо-восточном направлении вдоль ул. Десантников до пересечения с северным углом территории домовладения (кадастровый номер: 90:24:010106:1009);
- 39-38 следуя в северо-восточном направлении вдоль ул. Десантников до пересечения с ул. Чехова;
- 38-37 следуя в северо-восточном направлении вдоль ул. Чехова до пересечения с внутренним проездом;
- 37-64 следуя в юго-восточном направлении, вдоль внутреннего проезда, до излома границы;
- 64-65 следуя в северо-восточном направлении вдоль внутреннего проезда до излома границы;
- 65-66 следуя в восточном направлении, вдоль внутреннего проезда, до излома границы;
- 66-67 следуя в северо-восточном направлении, вдоль внутреннего проезда, до излома границы;

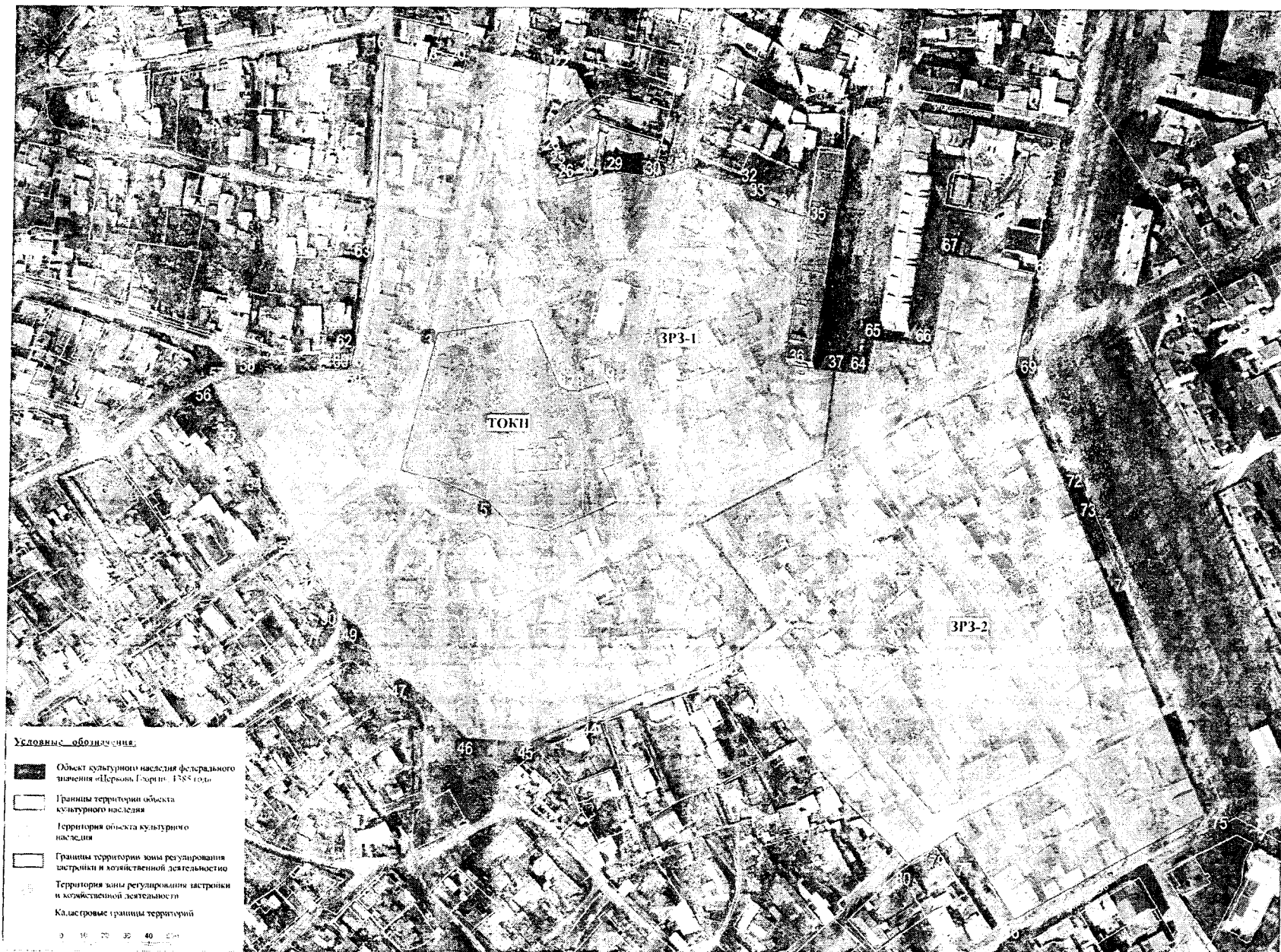
- 67-68 следуя в юго-восточном направлении, вдоль внутреннего проезда, до пересечения с Адмиральским бульваром;
- 68-69 следуя в юго-западном направлении вдоль Адмиральского бульвара до изгиба границы;
- 69-70 следуя в юго-восточном направлении вдоль Адмиральского бульвара до пересечения с северным углом участка (кадастровый номер: 90:24:010106:8631);
- 70-71 следуя в юго-восточном направлении по контуру Адмиральского бульвара до изгиба границы;
- 71-72 следуя в юго-восточном направлении вдоль Адмиральского бульвара до пересечения с северным углом участка (кадастровый номер: 90:24:010106:8626);
- 72-73 следуя в юго-восточном направлении вдоль Адмиральского бульвара до пересечения с восточным углом участка (кадастровый номер: 90:24:010106:8626);
- 73-74 следуя в юго-восточном направлении вдоль Адмиральского бульвара до пересечения с восточным углом участка (кадастровый номер: 90:24:010106:1247);
- 74-75 следуя в юго-восточном направлении вдоль Адмиральского бульвара до пересечения с ул. Циолковского;
- 75-76 следуя в юго-западном направлении вдоль ул. Циолковского до пересечения с ул. Нахимова;
- 76-77 следуя в северо-западном направлении вдоль ул. Нахимова до южного угла территории домовладения (кадастровый номер: 90:24:010106:593);
- 77-78 следуя в северо-западном направлении вдоль ул. Нахимова до южного угла строения (адрес: г. Феодосия, ул. Нахимова/пер. Циолковского, 49/5);
- 78-79 следуя в юго-западном направлении вдоль ул. Циолковского до северного угла территории домовладения (кадастровый номер: 90:24:010106:8266);
- 79-80 следуя в юго-западном направлении вдоль ул. Нахимова до западного угла территории домовладения (кадастровый номер: 90:24:010106:8266);
- 80-81 следуя в северо-западном направлении вдоль местного проезда до южного угла домовладения (адрес: пер. Циолковского, 8);
- 81-82 следуя в северо-западном направлении вдоль юго-западного фасада домовладения (адрес: пер. Циолковского, 8), до изгиба границы;
- 82-83 следуя в северо-западном направлении до южного угла домовладения (адрес: ул. Нахимова, 40);
- 83-43 следуя в северо-западном направлении вдоль юго-западного фасада домовладения (адрес: ул. Нахимова, 40) до пересечения с пер. Нахимова;
- 43-42 следуя в северо-восточном направлении вдоль пер. Нахимова до пересечения с ул. Нахимова;
- 42-41 следуя в северо-западном направлении вдоль ул. Нахимова до исходной точки.

Перечень координат поворотных (характерных) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)

ЗРЗ-2 «Церковь Георгия», 1385 год				
№ п/п	Обозначение характерных точек границ	Координаты		Горизонтальное проложение (S), м
		X, м	Y, м	
1	41	4978466.928	5290680.467	8,50
2	40	4978471.080	5290687.890	31,04
3	39	4978485.310	5290715.480	24,67
4	38	4978496.615	5290737.413	41,63
5	34	4978537.923	5290742.571	14,46
6	64	4978536.546	5290756.964	15,50
7	65	4978551.634	5290760.521	27,04

8	66	4978549.733	5290787.487	41,61
9	67	4978590.675	5290794.950	40,44
10	68	4978582.418	5290834.544	44,32
11	69	4978538.816	5290826.596	48,34
12	70	4978494.600	5290846.130	5,34
13	71	4978489.720	5290848.300	2,53
14	72	4978487.400	5290849.320	16,35
15	73	4978472.360	5290855.730	37,29
16	74	4978438.220	5290870.720	114,03
17	75	4978334.143	5290917.307	100,42
18	76	4978284.990	5290829.740	35,30
19	77	4978314.430	5290810.270	13,13
20	78	4978325.350	5290802.980	12,31
21	79	4978318.730	5290792.600	15,38
22	80	4978310.700	5290779.480	8,75
23	81	4978317.320	5290773.760	34,867
24	82	4978340.848	5290748.026	56,983
25	83	4978385.236	5290712.299	26,771
26	43	4978406.285	5290695.758	24,779
27	42	4978420.999	5290715.698	57,885
1	41	4978466.928	5290680.467	

Схема границ территории и зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Церковь Георгия, 1385 год»,
расположенного по адресу: Республика Крым, г. Феодосия, ул. Нахимова, д. 32



Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Церковь Георгия», 1385 год, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Феодосия, ул. Нахимова, д. 32

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Общие требования к режимам использования земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

- Обеспечение сохранности объекта культурного наследия, включая его градостроительную роль и объемно-пространственные характеристики, в окружающей градостроительной и ландшафтной среде посредством:
 - ограничения капитального строительства;
 - ограничения капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства, инженерных сооружений и объектов благоустройства, а также их частей, в том числе касающиеся изменения их параметров, размеров, пропорций, применения отдельных строительных материалов и цветовых решений;
 - ограничения хозяйственной деятельности;
 - адаптации отдельных элементов застройки;
 - демонтажа диссонирующих и дисгармоничных объектов.
- Сохранение ценных градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной среды и недопущение их искажения/уничтожения.
- Сохранение ценных объектов исторической застройки и других ценных элементов историко-градостроительной среды (в том числе ценных в ландшафтно-градостроительном/историко-культурном отношении элементов озеленения), а также её позитивных характеристик, в том числе посредством запрещения размещения на фасадах зданий, расположенных по фронту улиц и проездов, кондиционеров, спутниковых телевизионных антенн и иных элементов инженерно-технического оборудования, запрещения вырубки ценных зелёных насаждений и т.д.
- Обеспечение оптимального визуального восприятия объектов культурного наследия в их историко-градостроительной среде; сохранение и поддержание существующих видовых раскрытий на объекты культурного наследия.
- Снос построек (зданий и сооружений), не обладающих историко-культурной ценностью.
- Реконструкция рядовой застройки с ограниченным изменением композиции, параметров и архитектурного решения фасадов отдельных объектов.
- Проведение мероприятий по адаптации объектов и элементов благоустройства в целях повышения их соответствия историко-градостроительной среде объектов культурного наследия.
- Благоустройство и обеспечение функционирования пешеходных зон вдоль линий застройки и проезжих частей улиц, а также на внутриквартальных территориях.
- Освоение подземного пространства при условии отсутствия негативных последствий для сохранности объекта культурного наследия и археологического культурного слоя.
- Организация внешней архитектурной подсветки фасадов зданий за исключением диссонирующих/дисгармоничных объектов застройки, объектов временного характера или с ограниченными сроками амортизации.

- Ограниченное размещение рекламных конструкций с учетом зон визуального восприятия объектов культурного наследия, с запрещением размещения рекламных и информационных материалов всех видов способами, не соответствующими ценным характеристикам градостроительной и ландшафтной среды и/или создающими препятствия для обзора объектов культурного наследия, в том числе:
 - размещения на зданиях средств наружной рекламы и информации в виде крышных конструкций;
 - размещения на зданиях средств наружной рекламы и информации средств наружной рекламы и информации, полностью или частично перекрывающих оконные и дверные проёмы;
 - размещения на зданиях средств наружной рекламы и информации, искажающих архитектурный облик объектов сложившейся застройки;
 - размещения рекламных и информационных материалов в виде растяжек, крупномасштабных щитов;
 - размещения средств наружной рекламы и информации в виде отдельно стоящих крупногабаритных конструкций.
- Осуществление хозяйственной деятельности, не представляющей угрозу сохранности объекта культурного наследия и ценных характеристик градостроительной среды.
- Обеспечение пожарной безопасности объектов культурного наследия и их защиты от динамических воздействий.
- Сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия.
- Запрещение производства капитального ремонта и других мероприятий, поддерживающих существование (продлевающих сроки амортизации) диссонирующей и не подлежащей адаптации застройки.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)

В границах территории с режимом ЗРЗ-1 запрещается:

- Уничтожение и искажение ценных характеристик и элементов историко-градостроительной и ландшафтной среды, в том числе:
 - изменение направлений исторических трасс путей сообщения и иных элементов исторической планировочной структуры;
 - искажение ценных характеристик исторического рельефа местности;
 - снос и/допущение естественного разрушения ценных объектов исторического благоустройства (их сохранившихся фрагментов);
 - вырубка ценных в ландшафтно-градостроительном отношении насаждений, за исключением санитарных рубок ухода.
- Устройство надземных сооружений и конструкций, пересекающих над поверхностью земли трассы улиц, переулков и внутриквартальных проездов и дорожек.
- Сооружение любых видов «глухих» ограждений, за исключением случаев сооружения ограждений подобного типа, на основе обоснованного историко-культурными исследованиями подбора аналогов такого рода сооружений, характерных для историко-градостроительной среды города Феодосии.
- Использование различных по виду или типу секций ограждения одной территории, участка или линейного объекта.
- Произвольная высадка и допущение естественного появления растительности, препятствующей визуальному восприятию объектов культурного наследия и/или несовместимой с ценными ландшафтными характеристиками среды.
- Размещение информационных и рекламных материалов всех видов способами, не соответствующими ценным характеристикам градостроительной и ландшафтной среды и/или создающими препятствия для обзора объекта культурного наследия, в том числе:
 - размещение информационных материалов в виде растяжек, крупномасштабных

- щитов;
- размещение средств информации в виде отдельно стоящих крупногабаритных конструкций.
- Размещение наружных инженерных коммуникаций (проводов, кабелей, теплотрасс).

В границах территории с режимом ЗРЗ-1 разрешается:

- Сохранение и поддержание ценных характеристик исторического (природного и антропогенного) рельефа местности.
- Сохранение видовых раскрытий на объект культурного наследия федерального значения.
- Сохранение ценных элементов историко-градостроительной и ландшафтной среды, в том числе ценных объектов исторического благоустройства.
- Проведение мероприятий по обеспечению функционирования общегородских коммуникаций и территорий общего пользования (улицы: Нахимова, Свободы, Октябрьская, Степана Разина, Чехова, Десантников, Прямая, Неглинная; переулки: Бульварный, Нахимова, Димитрова, Пролетарский).
- Поддержание, капитальный ремонт и реконструкция сооружений и иных элементов линейных объектов, обеспечивающих функциональное использование дорожной сети при условии их адаптации и/или обеспечения их нейтральной роли относительно ценных (нейтральных по отношению к объекту культурного наследия) характеристик градостроительной среды.
- Осуществление мероприятий по адаптации объектов и элементов благоустройства дорожной сети в целях повышения степени их соответствия историко-градостроительной среде объекта культурного наследия.
- Капитальный ремонт и реконструкция объектов существующей застройки в соответствии с назначенным видом использования земельных участков.
- Новое строительство в соответствии с назначенным видом использования земельных участков.
- Благоустройство внутриквартальных территорий с размещением элементов инфраструктуры, не противоречащее условиям обеспечения сохранности ценных элементов архитектурной и ландшафтной среды и визуального восприятия объекта культурного наследия.
- Проведение мероприятий по озеленению при условии обеспечения обзора объекта культурного наследия, в том числе: посадка зелёных насаждений, соответствующая требованиям поддержания ценных ландшафтных характеристик историко-градостроительной среды объекта культурного наследия; восстановление ранее утраченных исторически ценных элементов историко-градостроительной и ландшафтной среды, на основании дополнительных историко-культурных исследований; санитарный уход и иные виды поддержания зелёных насаждений, городских территорий общего пользования; ликвидация не представляющих ландшафтной и исторической ценности зелёных насаждений, препятствующих восстановлению и поддержанию наиболее благоприятных условий восприятия объектов культурного наследия.
- Демонтаж и укладка в подземные коллекторы существующих надземных проводов и кабелей, демонтаж их опор.
- Осуществление хозяйственной деятельности, не противоречащее требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия.

**Требования к градостроительному регламенту, действующему в границах
регламентного участка ЗРЗ-1**

- Для не предназначенных к застройке территорий общего пользования и линейных объектов (участки улиц: Нахимова, Свободы, Октябрьская, Степана Разина, Чехова, Десантников, Прямая, Неглинная; переулков: Бульварного, Нахимова, Димитрова, Пролетарского) требования к градостроительному регламенту не устанавливаются.

- Для иных территорий предусмотрены следующие требования к градостроительным регламентам.

Использование территории

- Функциональное назначение территории в соответствии с видами разрешённого использования земельных участков, предусмотренными действующей градостроительной документацией.
- Не допускаются виды использования, соответствующие родовому понятию «Производственная деятельность» (коды разрешённого использования 6.0 и другие, начинающиеся на цифру 6 по Классификатору видов разрешённого использования земельных участков, утверждённому Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412).

Характер организации территории

- Планировочная организация территории в рамках количественных параметров и иных требований, определённых настоящим регламентом.
- Закрепление трасс улиц и переулков, а также иных планировочных элементов объектами застройки и/или благоустройства/озеленения.
- Организация и поддержание внутриквартальных коммуникаций (проездов, проходов), осуществление землеустроительных мероприятий.

Количественные параметры организации территории

- Ограничения не устанавливаются.

Застройка и иные сооружения

Существующая застройка и иные сооружения

Общие требования:

- Сохранение ценных объектов исторической застройки (ул. Октябрьская: 12; пер. Пролетарский: 1; ул. Десантников: 19, 28/20; ул. Нахимова: 29, 36); сохранение и восстановление их исторических архитектурно-градостроительных характеристик и градостроительной роли.
- Капитальный ремонт и реконструкция объектов капитальной застройки в рамках настоящих требований к градостроительному регламенту.
- Объёмно-композиционные характеристики застройки – адаптированные/нейтральные относительно типологии объекта культурного наследия; допускается оборудование эксплуатируемого подкровельного пространства, мансард и т.п.
- Демонтаж объектов капитальной застройки, не представляющих историко-культурной ценности, с последующим компенсационным строительством или без такового.
- Адаптация объектов капитальной застройки к ценным характеристикам градостроительной и ландшафтной среды, в том числе посредством вертикального озеленения.
- Требования к строительным и отделочным материалам: кирпич, природный камень (мрамор, гранит, известняк и др.), керамогранит, металл, ж/бетон, стекло, и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.
- Запрещается облицовка фасадов объектов всех видов застройки (исключая временные сооружения) сайдингом и иными нетрадиционными видами отделки, а также использование недолговечных видов отделки (в том числе пластиковой) для всех видов капитальных сооружений.
- Требования к высотным параметрам и этажности:

- предельно допустимая высота: 8 метров от уровня отмостки до верхней отметки кровли (включая технические надстройки и конструкции; допускается оборудование эксплуатируемого подкровельного пространства, мансард и т.п.);
- предельно допустимая надземная этажность: 2 этажа.
- Сохранение (консервация и поддержание) ценных элементов исторического благоустройства (в случае выявления/обнаружения таковых).
- Поддержание и реконструкция подпорных стен в формах, адаптированных к ценным характеристикам историко-градостроительной среды.
- Демонтаж временных сооружений.

Новая застройка и иные сооружения

Общие требования:

- Капитальное строительство в соответствии с видами разрешённого использования земельного участка при условии организации благоприятной для визуального восприятия объектов культурного наследия градостроительной среды на основании выводов визуально-ландшафтного анализа.
- Требования к характеру расположения объектов: размещение на участке с учётом обеспечения условий оптимального зрительного восприятия объекта культурного наследия регионального значения и требований градостроительного регламента к организации территории.
- Объёмно-композиционные характеристики застройки – адаптированные/нейтральные относительно типологии объекта культурного наследия и ценных характеристик градостроительной и ландшафтной среды.
- Требования к строительным и отделочным материалам: кирпич, природный камень (мрамор, гранит, известняк и др.), керамогранит, металл, ж/бетон, стекло, и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.
- Запрещается облицовка фасадов объектов всех видов застройки (исключая временные сооружения) сайдингом и иными нетрадиционными видами отделки, а также использование недолговечных видов отделки (в том числе пластиковой) для всех видов капитальных сооружений.
- Требования к высотным параметрам и этажности:
 - для объектов, находящихся на территории, расположенной по западной стороне улицы Нахимова и северной стороне проезда, служащего северо-западной границей территории объекта культурного наследия, вне границ кадастровых участков, и возводимых в рамках компенсации существующих объектов капитального строительства (дома №№ 18 и 22 по улице Нахимова) в случае их демонтажа/амортизации:
 - предельно допустимая высота: 12 метров от уровня отмостки до верхней отметки кровли (включая технические надстройки и конструкции; допускается оборудование эксплуатируемого подкровельного пространства, мансард и т.п.);
 - предельно допустимая надземная этажность: 3 этажа;
 - для объектов, расположенных на участках, предназначенных в соответствии с действующим генеральным планом города Феодосии для индивидуальной жилой застройки:
 - предельно допустимая высота: 8 метров от уровня отмостки до верхней отметки кровли (включая технические надстройки и конструкции; допускается оборудование эксплуатируемого подкровельного пространства, мансард и т.п.);
 - предельно допустимая надземная этажность: 2 этажа.
- Допускается восстановление объёмных параметров исторической застройки, если таковая существовала на территории участка до начала XX столетия, на основе специальных историко-градостроительных исследований.

- Допускается определение высотных параметров и этажности новой застройки, возводимой в рамках компенсации ранее существовавшей исторической, в соответствии с характеристиками утраченной застройки на основании результатов историко-культурных исследований.
- Сооружение подпорных стен в рамках проведения землеукрепительных работ в формах и параметрах, адаптированных к ценным характеристикам историко-градостроительной среды.

Элементы ограждений

- Не допускается возведение непрозрачных ограждений по красным линиям улиц, переулков, линиям внутриквартальных границ и трассам иных планировочных элементов, за исключением случаев сооружения ограждений подобного типа, на основе обоснованного историко-культурными исследованиями подбора аналогов такого рода сооружений, характерных для историко-градостроительной среды города Феодосии.
- Не допускается использование в качестве элементов ограждений «колючей проволоки».
- Допускается закрепление линий трасс планировочных элементов светопрозрачными ограждениями высотой до 2 метров от уровня поверхности земли.

Озеленение

- 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).
- Вертикальное озеленение в качестве средства адаптации зданий и сооружений к ценным характеристикам градостроительной и ландшафтной среды.
- Требования к видовому и породному составу растительности не устанавливаются.

Основные виды проводимых работ

- Капитальный ремонт и реконструкция объектов капитальной застройки в соответствии с требованиями градостроительных регламентов.
- Новое капитальное строительство в соответствии с требованиями градостроительных регламентов.
- Демонтаж объектов капитальной застройки, не представляющих историко-культурной ценности, с последующим компенсационным строительством или без такового.
- Адаптация объектов капитальной застройки к ценным характеристикам градостроительной и ландшафтной среды, в том числе посредством вертикального озеленения.
- Сохранение (консервация и поддержание) ценных элементов исторического благоустройства.
- Поддержание и реконструкция подпорных стен в формах, адаптированных к ценным характеристикам историко-градостроительной среды.
- Благоустройство территории, сооружение подпорных стен, ограждений, малых форм, объектов инфраструктуры.
- Проведение землеукрепительных работ.
- 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.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)

В границах территории с режимом ЗРЗ-2 **запрещается:**

- Уничтожение и искажение ценных характеристик и элементов историко-градостроительной и ландшафтной среды, в том числе:
 - изменение направлений исторических трасс путей сообщения и иных элементов исторической планировочной структуры;
 - снос, искажение архитектурных и градостроительных характеристик, допущение естественного разрушения ценных объектов исторической застройки и благоустройства (их сохранившихся фрагментов);
 - вырубка ценных в ландшафтно-градостроительном отношении насаждений, за исключением санитарных рубок ухода.
- Устройство надземных сооружений и конструкций, пересекающих над поверхностью земли трассы улиц, переулков, внутриквартальных проездов и дорожек.
- Сооружение любых видов «глухих» ограждений, за исключением случаев сооружения ограждений подобного типа, на основе обоснованного историко-культурными исследованиями подбора аналогов такого рода сооружений, характерных для историко-градостроительной среды города Феодосии.
- Использование различных по виду или типу секций ограждения одной территории, участка или линейного объекта.
- Произвольная высадка и допущение естественного появления растительности, несовместимой с ценными ландшафтными характеристиками среды.
- Размещение информационных материалов всех видов способами, не соответствующими ценным характеристикам градостроительной и ландшафтной среды, в том числе:
 - размещение информационных материалов в виде растяжек, крупномасштабных щитов;
 - размещение средств информации в виде отдельно стоящих крупногабаритных конструкций.
- Размещение наружных инженерных коммуникаций (проводов, кабелей, теплотрасс).

В границах территории с режимом ЗРЗ-2 **разрешается:**

- Сохранение ценных элементов историко-градостроительной и ландшафтной среды, в том числе ценных объектов исторической застройки и благоустройства.
- Проведение мероприятий по обеспечению функционирования общегородских коммуникаций и территорий общего пользования (улицы: Нахимова, Чехова, Адмиральский бульвар, Циолковского; переулок Циолковского).
- Поддержание, капитальный ремонт и реконструкция сооружений и иных элементов линейных объектов, обеспечивающих функциональное использование дорожной сети при условии их адаптации и/или обеспечения их нейтральной роли относительно ценных (нейтральных по отношению к объекту культурного наследия) характеристик градостроительной среды.
- Осуществление мероприятий по адаптации объектов и элементов благоустройства дорожной сети в целях повышения степени их соответствия историко-градостроительной среде объекта культурного наследия.

- Капитальный ремонт и реконструкция объектов существующей застройки.
- Новое строительство в соответствии с назначенным видом использования земельных участков.
- Благоустройство внутриквартальных территорий с размещением элементов инфраструктуры, не противоречащее условиям обеспечения сохранности ценных элементов архитектурной и ландшафтной среды.
- Проведение мероприятий по озеленению при условии обеспечения обзора объекта культурного наследия, в том числе: посадка зелёных насаждений, соответствующая требованиям поддержания ценных ландшафтных характеристик историко-градостроительной среды объекта культурного наследия; восстановление ранее утраченных исторически ценных элементов историко-градостроительной и ландшафтной среды, на основании дополнительных историко-культурных исследований; санитарный уход и иные виды поддержания зелёных насаждений, городских территорий общего пользования; ликвидация не представляющих ландшафтной и исторической ценности зелёных насаждений, препятствующих восстановлению и поддержанию наиболее благоприятных условий восприятия объектов культурного наследия.
- Демонтаж и укладка в подземные коллекторы существующих надземных проводов и кабелей, демонтаж их опор.
- Осуществление хозяйственной деятельности, не противоречащее требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия.

Требования к градостроительному регламенту, действующему в границах регламентного участка ЗРЗ-2

- Для не предназначенных к застройке территорий общего пользования и линейных объектов (участки улиц: Нахимова, Чехова, Десантников, Адмиральский бульвар, Циолковского; переулка Циолковского) требования к градостроительному регламенту не устанавливаются.
- Для иных территорий предусмотрены следующие требования к градостроительным регламентам.

Использование территории

- Функциональное назначение территории в соответствии с видами разрешённого использования земельных участков, предусмотренными действующей градостроительной документацией.

Характер организации территории

- Планировочная организация территории в рамках количественных параметров и иных требований, определённых настоящим регламентом.
- Закрепление трасс планировочных элементов объектами благоустройства/озеленения.
- Организация и поддержание внутриквартальных коммуникаций (проездов, проходов).

Количественные параметры организации территории

- Ограничения не устанавливаются.

Застройка и иные сооружения

Существующая застройка и иные сооружения

Общие требования:

- Сохранение ценных объектов исторической застройки (Адмиральский бульвар: 12, 14, 16, 18, 20, 22, 28, 32; улица Десантников: 9, 11, 15, 17, 26; улица Нахимова: 40, 46/8; улица Чехова: 22/15, 23, 24, 25, 27, 29, 30, 31а, 32, 34, 36; улица Циолковского 14);

сохранение и восстановление их исторических архитектурно-градостроительных характеристик и градостроительной роли.

- Капитальный ремонт и реконструкция объектов капитальной застройки в рамках настоящих требований к градостроительному регламенту.
- Объёмно-композиционные характеристики застройки – адаптированные/нейтральные относительно историко-градостроительной среды города Феодосии XIX – начала XX веков объекта культурного наследия.
- Демонтаж объектов капитальной застройки, не представляющих историко-культурной ценности, с последующим компенсационным строительством или без такового.
- Адаптация объектов капитальной застройки к ценным характеристикам градостроительной и ландшафтной среды, в том числе посредством вертикального озеленения.
- Требования к строительным и отделочным материалам: кирпич, природный камень (мрамор, гранит, известняк и др.), керамогранит, металл, ж/бетон, стекло, и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.
- Запрещается облицовка фасадов объектов всех видов застройки (исключая временные сооружения) сайдингом и иными нетрадиционными видами отделки, а также использование недолговечных видов отделки (в том числе пластиковой) для всех видов капитальных сооружений.
- Требования к высотным параметрам и этажности:
 - для объектов, расположенным по красным линиям улиц и переулков:
 - предельно допустимая высота: 8 метров от уровня отмотки до верхней отметки кровли (включая технические надстройки и конструкции; допускается оборудование эксплуатируемого подкровельного пространства, мансард и т.п.),
 - предельно допустимая надземная этажность: 2 этажа;
 - для объектов, расположенных в глубине кварталов (участков застройки):
 - предельно допустимая высота: 12 метров от уровня отмотки до верхней отметки кровли (включая технические надстройки и конструкции; допускается оборудование эксплуатируемого подкровельного пространства, мансард и т.п.),
 - предельно допустимая надземная этажность: 3 этажа.
- Сохранение (консервация и поддержание) ценных элементов исторического благоустройства (в случае выявления\обнаружения таковых).
- Демонтаж временных сооружений.

Новая застройка и иные сооружения

Общие требования:

- Капитальное строительство в соответствии с видами разрешённого использования земельных участков при соблюдении условий, благоприятных для сохранения историко-градостроительной среды.
- Требования к характеру расположения объектов для участков застройки, выходящих на линии застройки улиц и переулков: размещение на участке с учётом обеспечения условий поддержания направлений трассировки и исторических красных линий улиц и переулков.
- Объёмно-композиционные характеристики застройки – адаптированные/нейтральные относительно историко-градостроительной среды города Феодосии XIX – начала XX веков объекта культурного наследия.
- Требования к строительным и отделочным материалам: кирпич, природный камень (мрамор, гранит, известняк и др.), керамогранит, металл, ж/бетон, стекло, и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.
- Запрещается облицовка фасадов объектов всех видов застройки (исключая временные сооружения) сайдингом и иными нетрадиционными видами отделки, а также

использование недолговечных видов отделки (в том числе пластиковой) для всех видов капитальных сооружений.

- Требования к высотным параметрам и этажности:
 - для объектов, расположенным по красным линиям улиц и переулков:
 - предельно допустимая высота: 8 метров от уровня отмотки до верхней отметки кровли (включая технические надстройки и конструкции; допускается оборудование эксплуатируемого подкровельного пространства, мансард и т.п.),
 - предельно допустимая надземная этажность: 2 этажа;
 - для объектов, расположенных в глубине кварталов (участков застройки):
 - предельно допустимая высота: 12 метров от уровня отмотки до верхней отметки кровли (включая технические надстройки и конструкции; допускается оборудование эксплуатируемого подкровельного пространства, мансард и т.п.),
 - предельно допустимая надземная этажность: 3 этажа.
- Допускается восстановление объёмных параметров исторической застройки, если таковая существовала на территории участка до середины XX столетия, на основе специальных историко-градостроительных исследований.
- Допускается определение высотных параметров и этажности новой застройки, возводимой в рамках компенсации ранее существовавшей исторической, в соответствии с характеристиками утраченной застройки на основании результатов историко-культурных исследований.

Элементы ограждений

- Не допускается возведение непрозрачных ограждений по линиям внутриквартальных границ и трасс иных планировочных элементов, за исключением случаев сооружения ограждений подобного типа на основе обоснованного историко-культурными исследованиями подбора аналогов такого рода сооружений, характерных для историко-градостроительной среды города Феодосии.
- Не допускается использование в качестве элементов ограждений «колючей проволоки».
- Допускается закрепление линий трасс планировочных элементов светопрозрачным ограждением высотой до 2 метров от уровня поверхности земли.

Озеленение

- 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).
- Вертикальное озеленение в качестве средства адаптации зданий и сооружений к ценным характеристикам градостроительной и ландшафтной среды.
- Требования к видовому и породному составу растительности не устанавливаются.

Основные виды проводимых работ

- Капитальный ремонт и реконструкция объектов капитальной застройки в соответствии с требованиями градостроительных регламентов.
- Новое капитальное строительство в соответствии с требованиями градостроительных регламентов.
- Демонтаж объектов капитальной застройки, не представляющих историко-культурной ценности, с последующим компенсационным строительством или без такового.

- Адаптация объектов капитальной застройки к ценным характеристикам градостроительной и ландшафтной среды, в том числе посредством вертикального озеленения.
- Сохранение (консервация и поддержание) ценных элементов исторического благоустройства.
- Поддержание и реконструкция подпорных стен в формах, адаптированных к ценным характеристикам историко-градостроительной среды.
- 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 сохранения градостроительной роли объектов культурного наследия, допускается исключительно при условии оформления в составе проектной документации раздела оценки влияния данных работ на сохранность объектов культурного наследия.