



**РЕСПУБЛИКА КРЫМ
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ**

ПРИКАЗ

от *03.03.* 2022 года

№ *62-ОКМ*

г. Симферополь

Об утверждении границ зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Корпус пансиона «Яузлар», начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Халтурина, 32-а, корпус № 6, литер «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 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 «Корпус пансиона «Яузлар», начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Халтурина, 32-а, корпус № 6, литер «А», разработанным ИП Кучинская Т.О.,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Корпус пансиона «Яузлар», начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Халтурина, 32-а, корпус № 6, литер «А» (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Корпус пансиона «Яузлар», начало XX века»,

расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Халтурина, 32-а, корпус № 6, литер «А» (приложение 2).

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

- размещение информации, утвержденной пунктом 1 настоящего приказа, в федеральной государственной информационной системе территориального планирования;
- направление информации в орган кадастрового учета для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости;
- размещение информации, утвержденной пунктом 1 настоящего приказа, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- размещение настоящего приказа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и направление его копии в администрацию г. Ялты Республики Крым для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3. Настоящий приказ вступает в силу с момента его опубликования на официальном сайте Министерства культуры Республики Крым в государственной информационной системе Республики Крым «Портал Правительства Республики Крым» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя министра - начальника департамента государственной охраны культурного наследия Министерства культуры Республики Крым Ростенко А.О.

Министр



Т.А. Манежина

Согласовано:

Заместитель начальника департамента

Начальник управления

Заведующий отделом

Заведующий отделом

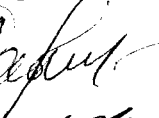
Ведущий специалист



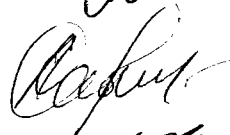
А.В. Жаворонков



Е.С. Минкина



М.И. Быкова



Л.В. Сафонова



П.М. Креков

Приложение 1
к приказу Министерства культуры
Республики Крым
от «03» 03 2022 № 02-ОКМ

Границы

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Корпус пансиона «Яузлар», начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Халтуркина, 32-а, корпус № 6, литер «А»

Охранная зона

Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия:

Границы охранной зоны объекта культурного наследия проходят:

Внутренняя граница:

- от точки 1 на северо-восток по фасаду пристройки к ОКН «Корпус пансиона «Яузлар» до точки 2;
- от точки 2 на юго-восток по северо-восточному фасаду пристройки к ОКН «Корпус пансиона «Яузлар» до точки 3;
- от точки 3 на северо-восток вдоль северо-западного фасада ОКН «Корпус пансиона «Яузлар» до точки 4;
- от точки 4 на юго-восток по аллее до точки 5;
- от точки 5 на юго-запад вдоль юго-восточного фасада ОКН «Корпус пансиона «Яузлар» до точки 6;
- от точки 6 на северо-запад вдоль юго-западного фасада ОКН «Корпус пансиона «Яузлар» в исходную точку 1.

Внешняя граница:

- от точки 7 на заборе при въезде со стороны внутриквартального проезда на юго-восток вдоль забора до точки 9 (точки 7-8-9);
- от точки 9 на юго-запад параллельно юго-восточному фасаду ОКН «Корпус пансиона «Яузлар» до точки 10;
- от точки 10 на северо-запад вдоль юго-западного фасада ОКН «Корпус пансиона «Яузлар» до точки 14 (точки 10-11-12-13-14);
- от точки 14 на северо-восток по фасадам хозяйственных построек в исходную точку 7 (точки 14-15-7).

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

Номер точки	Координата X	Координата Y
1	4920839.39	5192597.18
2	4920850.78	5192618.64
3	4920836.68	5192626.13
4	4920850.38	5192651.94
5	4920816.55	5192669.90
6	4920791.45	5192622.63
1	4920839.39	5192597.18

Внешняя граница

Номер точки	Координата X	Координата Y
7	4920878.85	5192643.88
8	4920816.34	5192678.26
9	4920813.84	5192679.64
10	4920777.49	5192613.57
11	4920778.81	5192609.24
12	4920823.31	5192584.78
13	4920828.58	5192584.66
14	4920836.56	5192581.31
15	4920862.67	5192619.94
7	4920878.85	5192643.88

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

Границы зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) проходят:

- от точки 16 на северо-восток по обочине внутриквартального проезда до точки 17;
- от точки 17 через внутриквартальный проезд на юго-восток до точки 15 (точка охранной зоны ОКН);
- от точки 15 на юго-запад по границе охранной зоны ОКН до точки 10 (точки 15-14-13-12-11-10);
- от точки 10 на юго-восток по подпорной стене до точки 18;
- от точки 18 на юго-запад вдоль обочины улицы Халтурина по подпорной стене до точки 19;
- от точки 19 на северо-запад до точки 22 (точки 19-20-21- 22);
- от точки 22 на северо-запад по границе кадастрового участка №90:25:010115:283 до точки 25 (точки 22-23-24-25);
- от точки 25 на северо-запад до точки 26 на границе кадастрового участка № 90:25:010115: 816;
- от точки 26 на северо-запад по границе кадастрового участка № 90:25:010115: 816 до точки 27;
- от точки 27 на северо-восток по условной линии до точки 29 на обочине внутриквартального проезда (точки 27-28-29);
- от точки 29 на северо-восток через внутриквартальный проезд до точки 30;
- от точки 30 на восток в исходную точку 16.

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

Номер точки	Координата X	Координата Y
16	4920867.38	5192596.76
17	4920874.52	5192603.99
15	4920862.67	5192619.94
14	4920836.56	5192581.31
13	4920828.58	5192584.66
12	4920823.31	5192584.78
11	4920778.81	5192609.24
10	4920777.49	5192613.57
18	4920747.01	5192632.22
19	4920742.14	5192622.06
20	4920765.57	5192591.26
21	4920772.44	5192583.46
22	4920793.99	5192572.82
23	4920796.60	5192570.63
24	4920798.70	5192568.77
25	4920803.79	5192565.46
26	4920815.46	5192560.68
27	4920823.07	5192556.14
28	4920855.25	5192564.40
29	4920862.18	5192570.02
30	4920866.62	5192577.96
16	4920867.38	5192596.76

Зона охраняемого природного ландшафта

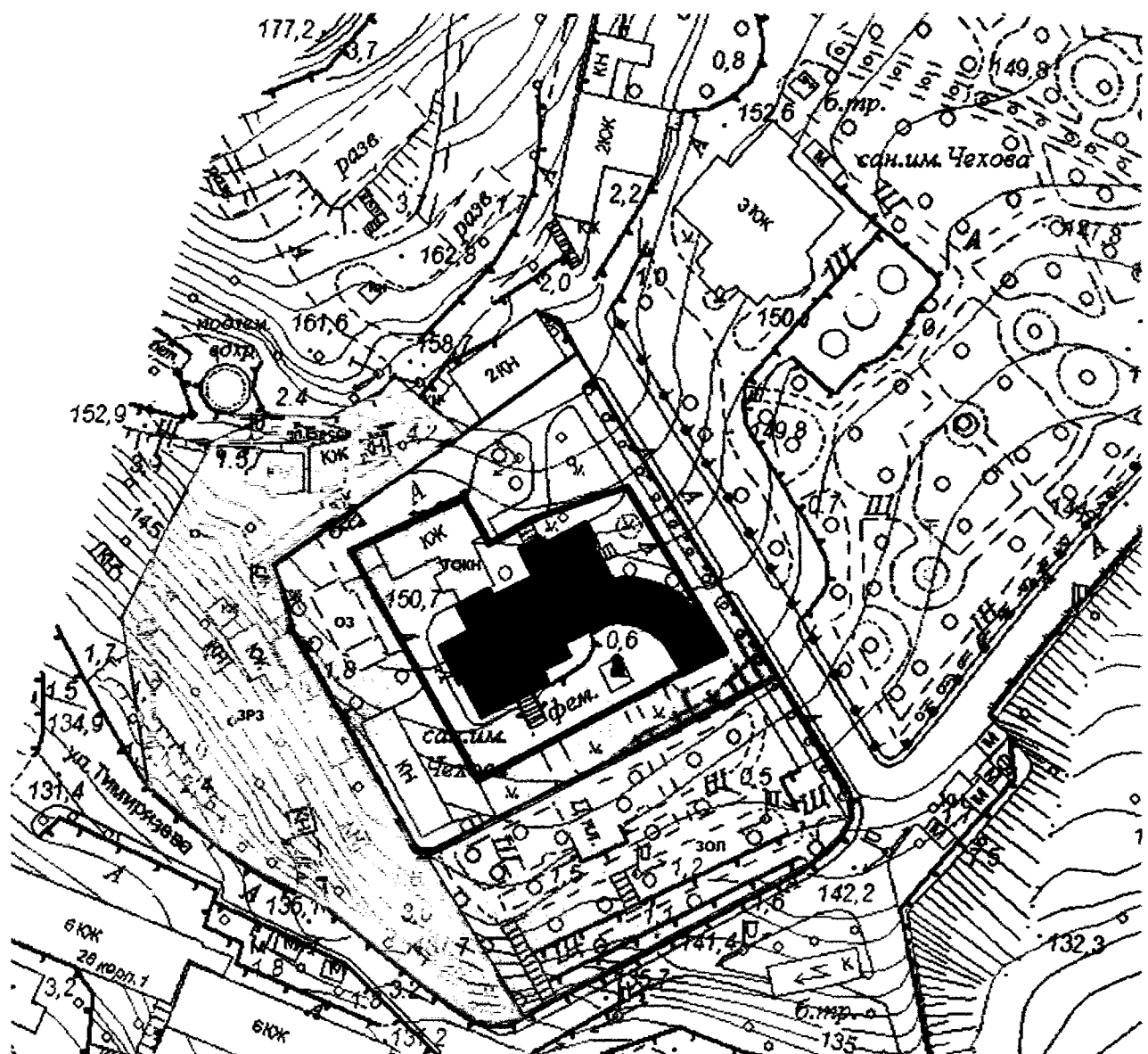
Границы зоны охраняемого природного ландшафта проходят:

- от точки 10 (точка охранной зоны ОКН на северо-восток по границе охранной зоны ОКН до точки 9;
- от точки 9 на юго-восток по забору вдоль внутриквартального проезда до точки 31;
- от точки 31 на юго-запад вдоль улицы Халтурина по подпорной стене до точки 18 (точка зон: регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН);
- от точки 18 на северо-запад по границе зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности в исходную точку 10.

Перечень координат поворотных (характерных) границ зоны охраняемого ландшафта (ЗОЛ)

Номер точки	Координата X	Координата Y
10	4920777.49	5192613.57
9	4920813.84	5192679.64
31	4920785.72	5192697.50
32	4920782.36	5192696.71
33	4920776.25	5192690.91
34	4920766.53	5192672.92
18	4920747.01	5192632.22
10	4920777.49	5192613.57

Схема зон охраны объекта культурного наследия



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- объект культурного наследия регионального значения «Корпус пансиона «Яузлар», начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Халтурина, 32-а, корпус N 6, литер «А»;
- территория объекта культурного наследия;
- охранный зона объекта культурного наследия;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия;
- зона охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия.

Приложение 2
к приказу Министерства культуры
Республики Крым
от « 03 » 03 2022 № 62-ОКН

Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Корпус пансиона «Яузлар», начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Халтурина, 32-а, корпус № 6. литер «А»

Охранная зона

В границе охранной зоны **запрещается:**

- проектирование и проведение строительных работ, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной среды объекта культурного наследия;
- осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия, в том числе ведущей к нарушению гидрологического режима территории, создающей динамическое воздействие на грунты;
- прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей, линий телефонной связи и др.) наземным и надземным способом и на фасадах здания;
- размещение на территории охранной зоны рекламных щитов, баннеров, вывесок, элементов освещения, препятствующих визуальному восприятию объектов культурного наследия;
- возведение сплошных (глухих) ограждений;

В границе охранной зоны **разрешается:**

- восстановление (регенерация) историко-градостроительной и природной среды: восстановление утраченных зданий и сооружений, малых архитектурных форм, элементов исторического благоустройства, на основании результатов историко-культурных исследований, с использованием исторических аналогов по проектам, имеющим в составе раздел «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия», прошедшего Государственную историко-культурную экспертизу, согласованного в установленном порядке с органом охраны культурного наследия;
- ремонт и реконструкция существующих зданий и сооружений без увеличения их высотных отметок, объемно-планировочных параметров, при соблюдении исторически сложившихся нейтральных колористических решений фасадов и кровель, масштабность членения элементов которых должны соответствовать исторической застройке, а также при наличии в проекте раздела «Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия», прошедшего Государственную историко-культурную экспертизу и согласованного с органом охраны культурного наследия;
- работы, связанные с археологическими исследованиями и обеспечением сохранности (консервация, реставрация, музеефикации и т. д.) объекта культурного наследия;
- проведение мероприятий по инженерной защите территорий, с учетом обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении и не создающих угрозу его повреждения, разрушения или уничтожения, при наличии в проекте раздела «Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного

наследия», прошедшего Государственную историко-культурную экспертизу и согласованного с органом охраны культурного наследия;

- хозяйственная деятельность, необходимая для соблюдения требований в сфере охраны окружающей среды, обеспечивающая сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении;

- возведение временных строений и сооружений для проведения ремонтно-реставрационных работ;

- установка элементов наружного освещения, в том числе, архитектурная подсветка, отвечающая характеристикам элементов исторической среды;

- размещение информационных стендов, необходимых для функционирования данного объекта культурного наследия;

- размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;

- проведение работ по благоустройству территории, ремонту покрытия дорог, проездов, тротуаров, размещение малых архитектурных форм;

- ограниченное движение транспорта по территории, необходимое для обслуживания объекта культурного наследия и прилегающей застройки;

- организация временных открытых парковок;

- прокладка новых, ремонт и реконструкция существующих подземных инженерных сетей и коммуникаций, необходимых для функционирования сохраняемой и проектируемой застройки с последующей рекультивацией территории, при наличии в проектной документации раздела «Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия», прошедшего Государственную историко-культурную экспертизу, согласованного с органом охраны культурного наследия.

Специальные требования для участка зоны охраны

Сохраняется существующий характер функционального назначения территории в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренных действующей документацией.

Процент озеленения - не устанавливается.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (режим ЗРЗ)

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (режим ЗРЗ) **запрещается:**

- возведение объектов, препятствующих обеспечению визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде,

- применение при новом строительстве диссонансных объемно-пространственных и архитектурных решений (по чрезмерно активному силуэту и цвету, в том числе, использование активных цветовых решений в отделке фасадов);

- прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом;

- создание динамического воздействия на грунты, создающего вибрационные нагрузки;

- нарушение гидрологического режима территории.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (режим ЗРЗ) **разрешается:**

- ограниченное строительство новых и реконструкция существующих объектов капитального строительства в соответствии с параметрами разрешенного строительства при

наличии в проектной документации раздела «Обеспечение сохранности объектов культурного наследия», согласованного с органом охраны культурного наследия в установленном порядке;

- капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства с использованием в отделке фасадов натуральных или имитирующих натуральные отделочных материалов с применением исторически сложившейся колористической гаммы: пастельные или охристые цвета;

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

- проведение работ по благоустройству территории, в том числе ремонт покрытия проездов, площадок, дорожек;

- проведение научных исследований, в том числе, археологических;

- проведение работ по сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды;

- прокладка новых, ремонт и реконструкция существующих подземных сетей и коммуникаций, относящихся к функционированию зданий и сооружений, расположенных в зоне регулирования застройки и на прилегающей территории, проходящих по ней транзитом;

- проведение работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий, при условии отсутствия негативного влияния на сохранность объектов культурного наследия в их исторической среде;

- проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;

- установка светильников наружного освещения и архитектурная подсветка фасадов зданий.

Специальные требования для участка зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ

Организация территории:

Характер организации территории:

Осуществление мероприятий по организации территории с учетом следующих требований

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

Озеленение и благоустройство:

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

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.

Требования к видовому и породному составу растительности не устанавливаются.

Количественные параметры организации территории:

Максимальная площадь застройки территории: 35 %.

Минимальная площадь озеленения территории: 40%.

Застройка и иные сооружения:Существующая застройка:

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

Требования к объемно-силуэтным и архитектурно-стилистическим характеристикам реконструируемых объектов капитального строительства: нейтральные относительно типологии объектов культурного наследия и традиционной градостроительной среды; не допускается появления на реконструируемых объектах завершений, выполняющих роль архитектурных акцентов. В случае докомпановки объемов, новые сооружения должны стилистически сочетаться с существующими.

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

Новая застройка:Общие требования:

Допускается осуществление ограниченного нового капитального строительства в глубине внутриквартального пространства без нарушения видовых раскрытий, с сохранением существующего визуального восприятия линии застройки улицы Халтурина.

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

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

Требования к высотным параметрам и этажности:

- предельно допустимая высота – 8 метров от уровня отмостки до конька кровли;
- предельно допустимая этажность – 2 надземных этажа.

Зона охраняемого природного ландшафта

В границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ) **запрещается:**

- 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);
- хозяйственная деятельность, нарушающая характер и облик исторически сложившегося природного ландшафта;
- прокладка наземных и надземных инженерных сетей;
- хозяйственная деятельность, связанная с загрязнением почв, грунтовых вод и поверхностных стоков;
- устройство свалок мусора, технических и производственных отходов, захламление и засорение территории бытовыми отходами;
- самовольные посадки (порубки) деревьев, кроме санитарных рубок и рубок ухода;
- разведение костров, пал сухой травы, применение петард и других пожароопасных устройств.
- нарушения гидрологического режима;
- размещение любых средств наружной рекламы;
- благоустройство территории с использованием элементов, нарушающих визуальное восприятие объектов культурного наследия и объектов историко-градостроительной среды.

В границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ) **разрешается:**

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