



РЕСПУБЛИКА КРЫМ
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ

ПРИКАЗ

от 28.04.2022 2022 года

№ 214-ОКН

г. Симферополь

Об утверждении границ зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Лазарет «Елы-Бахчи» (архитектор Е.С. Исакович), 1914 год», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Алушта, ул. Ленина, 2, литер «Б»

В соответствии со статьей 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 15 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации», «Проектом зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Лазарет «Елы-Бахчи» (архитектор Е.С. Исакович), 1914 год», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Алушта, ул. Ленина, 2, литер «Б», разработанным ИП Кучинская Т.О.,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Лазарет «Елы-Бахчи» (архитектор Е.С. Исакович), 1914 год», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Алушта, ул. Ленина, 2, литер «Б» (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Лазарет «Елы-Бахчи» (архитектор Е.С. Исакович),

1914 год», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Алушта, ул. Ленина, 2, литер «Б» (приложение 2).

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

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

Приложение 1
к приказу Министерства культуры
Республики Крым
от «__» 28.04.2022 2022 № 214-ОКН

Границы

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Лазарет «Елы-Бахчи» (архитектор Е.С. Исакович), 1914 год», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Алушта, ул. Ленина, 2, литер «Б»

Охранная зона

Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия:

Внутренняя граница охранной зоны совпадает с границей территории объекта культурного наследия и проходит:

- от точки 1 на северо-восток вдоль стены здания с учетом отмостки до точки 2;
- от точки 2 вдоль цоколя здания на юго-запад до точки 3;
- от точки 3 на юго-запад вдоль отмостки до точки 4;
- от точки 4 на юго-восток до точки 5;
- от точки 5 на юго-запад вдоль отмостки до точки 6;
- от точки 6 на северо-запад вдоль отмостки до точки 7;
- от точки 7 на юго-запад вдоль отмостки до точки 8;
- от точки 8 на северо-запад вдоль отмостки в исходную точку 1.

Внешняя граница охранной зоны объекта культурного наследия проходит:

- от точки 9 на северо-восток вдоль обочины улицы Ленина до точки 17 (точки 9-10-11-12-13-14-15-16-17);
- от точки 17 на юго-восток через проезжую часть улицы Ленина до точки 18;
- от точки 18 на юго-восток вдоль русла реки Улу-Узень до точки 23;
- от точки 23 на юго-запад вдоль пляжа по подпорной стене до точки 25 (точки 23-24-25);
- от точки 25 на северо-запад по границе кадастрового участка № 90:15:010107:134 до точки 30 (точки 25-26-27-28-29-30);
- от точки 30 на запад по условной линии до точки 34 на обочине улицы Октябрьской (точки 30-31-32-33-34);
- от точки 34 на северо-запад вдоль обочины улицы Октябрьской до точки 38 (точки 34-35-36-37-38);
- от точки 38 на юго-восток в исходную точку 9.

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

Номер точки	Координата X	Координата Y	Расстояние, м
1	4939563.53	5213820.25	89,88
2	4939642.41	5213863.33	27,69
3	4939629.59	5213887.87	23,46
4	4939608.97	5213876.68	4,79
5	4939606.70	5213880.90	42,46
6	4939569.36	5213860.69	4,75
7	4939571.55	5213856.47	24,13
8	4939550.31	5213845.02	28,08
1	4939563.53	5213820.25	

Внешняя граница

Номер точки	Координата X	Координата Y	Расстояние, м
9	4939577.90	5213795.24	16,11
10	4939583.39	5213810.39	8,87
11	4939589.03	5213817.23	9,62
12	4939595.74	5213824.13	15,34
13	4939608.45	5213832.72	11,93
14	4939619.00	5213838.30	5,72
15	4939623.91	5213841.24	27,72
16	4939648.37	5213854.29	6,77
17	4939654.25	5213857.65	11,56
18	4939648.80	5213867.84	4,17
19	4939646.83	5213871.52	13,46
20	4939641.43	5213883.85	31,73
21	4939629.71	5213913.34	23,85
22	4939620.28	5213935.25	28,26
23	4939605.82	5213959.53	25,37
24	4939581.34	5213952.86	93,58
25	4939496.01	5213914.43	13,13
26	4939501.71	5213902.60	3,64
27	4939498.20	5213901.63	1,82
28	4939498.69	5213899.88	9,40
29	4939489.62	5213897.40	3,61
30	4939490.57	5213893.92	8,86
31	4939488.21	5213885.38	6,39
32	4939490.21	5213879.31	0,48
33	4939489.97	5213878.89	8,44
34	4939493.19	5213871.09	27,57
35	4939509.97	5213849.21	67,86

36	4939560.02	5213803.38	18,96
37	4939574.33	5213790.94	11,80
38	4939583.90	5213784.04	12,71
9	4939577.90	5213795.24	

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ состоит из трех подзон, которые являются территорией применения соответствующих градостроительных регламентов Р-1, Р-2 и Р-3 (ЗРЗ/подзона 1, ЗРЗ/подзона 2 и ЗРЗ/подзона 3).

Границы **ЗРЗ подзона 1** с применением градостроительного регламента Р-1 проходят:

- от точки 18 на северо-восток через русло реки Улу-Узень до точки 39;
- от точки 39 по условной линии на северо-восток вдоль торговых павильонов и сквера до точки 42 (точки 39-40-41-42);
- от точки 42 на юго-восток вдоль зданий морвокзала до точки 45 (точки 42-43-44-45);
- от точки 45 на юго-запад вдоль уреза Черного моря до точки 46;
- от точки 46 на северо-запад вдоль русла реки Улу-Узень до точки 47;
- от точки 47 на юго-запад через русло реки Улу-Узень до точки 23 (точка охранной зоны ОКН);
- от точки 23 на северо-запад по границе охранной зоны в исходную точку 18 (точки 23-22-21-20-19-18).

Границы **ЗРЗ подзона 2** с применением градостроительного регламента Р-2 проходят:

- от точки 48 на углу жилого дома с северо-западной стороны ОКН на юго-восток по подпорной стене до точки 51 (точки 48-49-50-51);
- от точки 51 на северо-восток по условной линии, разделяющей соседние домостроения, до точки 54 (точки 51-52-53-54);
- от точки 54 по подпорной стене вдоль русла реки Улу-Узень до точки 57 (точки 54-55-56-57);
- от точки 57 по фасаду существующего домостроения до точки 58;
- от точки 58 на юго-запад по границе кадастрового участка №90:15:010107:103 до точки 15 (точка охранной зоны ОКН) (точки 58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-15);
- от точки 17 на юго-запад по границе охранной зоны ОКН до точки 38 (точки 15-14-13-12-11-10-9-38);
- от точки 38 на северо-запад по обочине улицы Октябрьской до точки 74 (точки 38-71-72-73-74);
- от точки 74 по фасаду существующего здания в исходную точку 48 (точки 74-75-76-48).

Границы участка **ЗРЗ подзона 3** с применением градостроительного регламента Р-3 проходят:

- от точки 59 (точка границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности подзона 2) на северо-восток по границе зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности подзона 2 в точку 58;
- от точки 58 на юго-восток по фасаду существующего здания до точки 78 (точки 58-77-78);
- от точки 78 на юго-восток в точку 17 (точка охранной зоны ОКН);
- от точки 17 на юго-запад по границе охранной зоны ОКН до точки 15 (точки 17-16-15);

- от точки 15 на северо-запад по границе зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности подзона 2 в исходную точку 59 (точки 15-710-69-68-67-66-65-64-63-62-61-60-59).

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

ЗРЗ подзона 1

Номер точки	Координата X	Координата Y	Расстояние, м
18	4939648.80	5213867.84	21,13
39	4939656.31	5213887.59	70,79
40	4939692.81	5213948.24	9,81
41	4939697.75	5213956.71	0,91
42	4939697.72	5213957.62	6,46
43	4939694.98	5213963.47	13,31
44	4939688.82	5213975.27	17,69
45	4939682.02	5213991.60	74,99
46	4939610.49	5213969.07	6,57
47	4939614.21	5213963.66	9,35
23	4939605.82	5213959.53	28,26
22	4939620.28	5213935.25	23,85
21	4939629.71	5213913.34	31,73
20	4939641.43	5213883.85	13,46
19	4939646.83	5213871.52	4,17
18	4939648.80	5213867.84	

ЗРЗ подзона 2

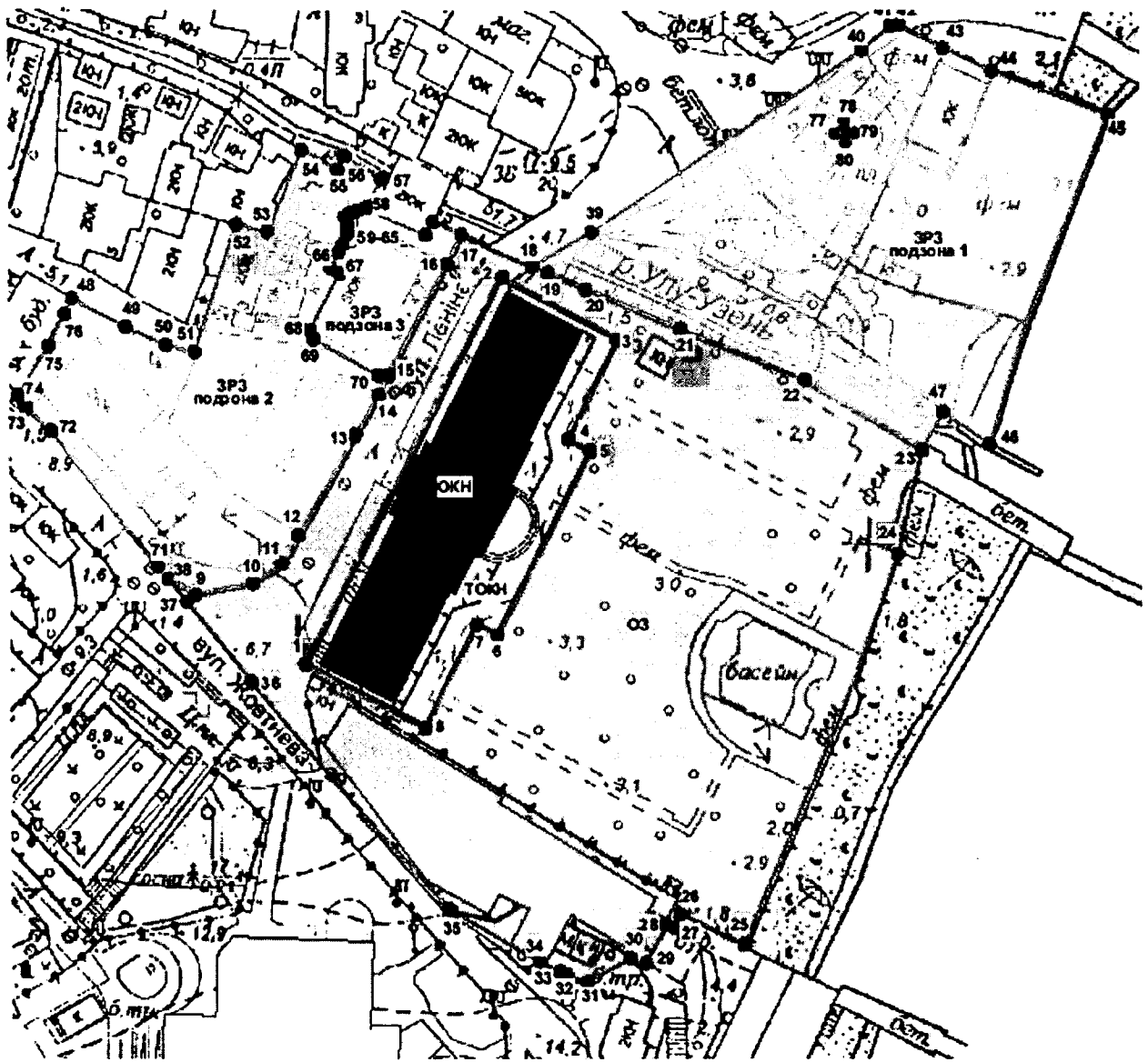
Номер точки	Координата X	Координата Y	Расстояние, м
48	4939641.79	5213768.73	15,32
49	4939634.22	5213782.05	9,69
50	4939630.57	5213791.03	5,39
51	4939628.56	5213796.03	30,36
52	4939657.15	5213806.24	4,44
53	4939655.88	5213810.49	19,41
54	4939673.27	5213819.11	8,84
55	4939669.34	5213827.03	3,18
56	4939672.19	5213828.45	11,43
57	4939665.80	5213837.93	5,22
58	4939661.17	5213835.51	2,24
59	4939659.79	5213833.75	4,08
60	4939660.28	5213829.70	0,31
61	4939660.21	5213829.40	1,32

62	4939659.85	5213828.13	2,73
63	4939657.16	5213827.67	0,72
64	4939656.89	5213828.34	4,36
65	4939652.69	5213827.16	6,93
66	4939646.10	5213825.00	3,5
67	4939644.26	5213827.98	11,26
68	4939634.20	5213822.93	2,72
69	4939631.49	5213823.18	17,92
70	4939623.65	5213839.29	1,97
15	4939623.91	5213841.24	5,72
14	4939619.00	5213838.30	11,93
13	4939608.45	5213832.72	15,34
12	4939595.74	5213824.13	9,62
11	4939589.03	5213817.23	8,87
10	4939583.39	5213810.39	16,11
9	4939577.90	5213795.24	12,71
38	4939583.90	5213784.04	2,39
71	4939585.84	5213782.64	31,07
72	4939610.52	5213763.77	9,16
73	4939616.95	5213757.24	4,22
74	4939620.66	5213755.23	12,78
75	4939630.87	5213762.91	9,54
76	4939638.96	5213767.97	2,93
48	4939641.79	5213768.73	


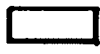


ЗРЗ подзона 3

Номер точки	Координата X	Координата Y	Расстояние, м
59	4939659.79	5213833.75	2,24
58	4939661.17	5213835.51	15,77
77	4939654.04	5213849.58	4,04
78	4939657.62	5213851.45	7,06
17	4939654.25	5213857.65	6,77
16	4939648.37	5213854.29	27,72
15	4939623.91	5213841.24	1,97
70	4939623.65	5213839.29	17,92
69	4939631.49	5213823.18	2,72
68	4939634.20	5213822.93	11,26
67	4939644.26	5213827.98	3,5
66	4939646.10	5213825.00	6,93
65	4939652.69	5213827.16	4,36
64	4939656.89	5213828.34	0,72
63	4939657.16	5213827.67	2,73
62	4939659.85	5213828.13	1,32
61	4939660.21	5213829.40	0,31
60	4939660.28	5213829.70	4,08
59	4939659.79	5213833.75	

Схема зон охраны объекта культурного наследия



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  - объект культурного наследия регионального значения «Лазарет «Елы-Бахчи» (архитектор Е.С. Исакович), 1914 год» по адресу: Республика Крым, г. Алушта, ул. Ленина, 2 литер «Б»;
-  - территория объекта культурного наследия;
-  - охранная зона объекта культурного наследия;
-  - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия.

Приложение 2
к приказу Министерства культуры
Республики Крым
от « 28.04.2022 » 2022 № 214-ОКН

Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Лазарет «Елы-Бахчи» (архитектор Е.С. Исакович), 1914 год», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Алушта, ул. Ленина, 2, литер «Б»

Охранная зона

В границе охранной зоны **запрещается:**

- строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной среды объекта культурного наследия;
- реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства с увеличением их габаритов (высоты, количества этажей, площади);
- снос ценных и рядовых объектов историко-градостроительной среды;
- осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия, в том числе ведущей к нарушению гидрологического режима территории, создающей динамическое воздействие на грунты;
- прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей, линий телефонной связи и др.) наземным и подземным 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:**

- проведение работ по инженерной защите территории;
- возведение временных строений и сооружений для проведения ремонтно-реставрационных работ;
- размещение элементов наружного освещения, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;
- 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 объектов инженерной инфраструктуры, необходимых для обслуживания объекта культурного наследия, не препятствующих его визуальному восприятию;
- ограниченное движение транспорта по территории, необходимое для обслуживания объекта культурного наследия и прилегающей к охранной зоне территории и застройки;
- проведение мероприятий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, не препятствующих его визуальному восприятию;

- проведение научных исследований, в том числе археологических;
- прокладка новых, ремонт и реконструкция существующих подземных инженерных сетей и коммуникаций, относящихся к функционированию данного объекта культурного наследия, а также существующих зданий и сооружений, расположенных на прилегающей к охранной зоне территории по проектам, имеющим в составе раздел «Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия», прошедшего Государственную историко-культурную экспертизу, согласованного с органом охраны культурного наследия в установленном порядке;
- ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и хозяйственных построек в целях реновации застройки без увеличения этажности;
- размещение и установка легких строений (навесов, беседок, пергол, киосков, павильонов, раздевалок), а также малых архитектурных форм, фонтанов, не искажающих визуальное восприятие объекта культурного наследия по проектам, имеющим в составе раздел «Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия», прошедший Государственную историко-культурную экспертизу, согласованный с органом охраны культурного наследия в установленном порядке;
- проведение мероприятий, направленных на обслуживание и ремонт открытых плавательных бассейнов.

Специальные требования для участка охранной зоны

- сохраняется существующий характер функционального назначения территории в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренных действующей градостроительной документацией;
- процент озеленения - не устанавливается;
- предельно допустимая высота вновь возводимых легких строений - 5 метров до верха конструкции.

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);
- снос и реконструкция зданий и сооружений исторической застройки без государственной историко-культурной экспертизы;
- 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, ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и хозяйственных построек, по проектам, имеющим в составе раздел «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия», согласованного с органом охраны культурного наследия в установленном порядке;

- 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;
- проведение мероприятий по сохранению и регенерации зеленых насаждений;
- организация временных открытых парковок;
- 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;
- освоение подземного пространства, при условии отсутствия негативного влияния на сохранность объектов культурного наследия в их исторической среде, по проектам, имеющим в составе раздел «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия», согласованного с органом охраны культурного наследия в установленном порядке;
- проведение работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий, при условии отсутствия негативного влияния на сохранность объектов культурного наследия в их исторической среде;
- установка на зданиях и сооружениях информационных досок;
- установка отдельно стоящих средств наружной рекламы и информации;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;
- установка светильников наружного освещения и подсветка фасадов зданий;
- установка произведений монументально-декоративного искусства, фонтанов, малых архитектурных форм.

Специальные требования для участка зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ (подзона 1, подзона 2, подзона 3)

Характер использования территории и застройки:

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 целью минимизации градостроительной роли объектов нового строительства в панорамных раскрытиях объектов культурного наследия.

Требования к видовому и породному составу растительности не устанавливаются.

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 объекта культурного наследия и традиционной градостроительной среды; не допускается появление на реконструируемых объектах завершений, выполняющих роль архитектурных акцентов. В случае докомпановки объемов, новые сооружения должны стилистически сочетаться с существующими, если таковые не являются дисгармоничными относительно историко-градостроительной среды.

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

Новая застройка:

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

Архитектурные решения должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры исторической застройки. Размещение новых сооружений должно производиться преимущественно по принципу замены существующих сооружений. Габариты и формы объектов должны определяться из условия обеспечения масштабного соответствия с окружающей исторической градостроительной средой, исключающего создание фона, неблагоприятного для восприятия объекта культурного наследия;

Объемно-композиционные характеристики застройки – адаптированные/нейтральные относительно типологии объекта 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.

Особые требования к градостроительному регламенту, действующему в границах территории применения режима Р-1 (подзона 1).

Организация территории:

Количественные параметры организации территории:

Максимальная площадь застройки территории: 40 %.

Минимальная площадь озеленения территории: 20%.

Застройка и иные сооружения:

Требования к высотным параметрам и этажности:

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

Особые требования к градостроительному регламенту, действующему в границах территории применения режима Р-2 (подзона 2).

Организация территории:

Количественные параметры организации территории:

Максимальная площадь застройки территории: 70%.

Минимальная площадь озеленения территории: 10%.

Застройка и иные сооружения:

Требования к высотным параметрам и этажности:

- предельно допустимая высота – 12 метров от уровня отмостки до конька кровли;

- предельно допустимая этажность – 3 надземных этажа.

Особые требования к градостроительному регламенту, действующему в границах территории применения режима Р-3 (подзона 3).

Организация территории:

Количественные параметры организации территории:

Максимальная площадь застройки территории: 85%.

Минимальная площадь озеленения территории: 5%.

Застройка и иные сооружения:

Требования к высотным параметрам и этажности:

- предельно допустимая высота – 17 метров от уровня отмостки до конька кровли;

- предельно допустимая этажность – 5 надземных этажей.