



РЕСПУБЛИКА КРЫМ
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ

ПРИКАЗ

от 19.12.2023 года

№ 617-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 «Дом филолога Б.В. Томашевского», начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Гурзуф, ул. Чехова, 24, 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 «Дом филолога Б.В. Томашевского», начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Гурзуф, ул. Чехова, 24, литер «А» (№ п/п 932), разработанным ООО «Киамет»,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом филолога Б.В. Томашевского», начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Гурзуф, ул. Чехова, 24, литер «А» (№ п/п 932) (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом филолога Б.В. Томашевского», начало XX века»,

расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Гурзуф, ул. Чехова, 24, литер «А» (№ п/п 932) (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

Приложение 1

к приказу Министерства культуры

Республики Крым

от « 19 » 12 2023 № 617-ОКН

Границы

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом филолога Б.В. Томашевского», начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Гурзуф, ул. Чехова, 24, литер «А» (№ п/п 932)

Охранная зона

Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия:

Точка 1 расположена на береговой линии лодочного причала, далее граница следует:

- От точки 1 на северо-восток по условной линии до точки 2.
- От точки 2 в юго-восточном направлении вдоль ул. Чехова через точку 3 до точки 4 - границы земельного участка с кадастровым номером 90:25:030104:3176.
- От точки 4 в северо-восточном направлении вдоль границы земельного участка с кадастровым номером 90:25:030104:3176 через точки 5-7 до точки 8.
- От точки 8 в юго-восточном направлении до точки 9 - угла здания по пер. Чехова, 2, далее вдоль южного фасада до точки 10.
- От точки 10 в юго-восточном направлении до точки 11, расположенной на углу земельного участка с кадастровым номером 90:25:030104:1619, далее вдоль границы участка через точки 12-14 до точки 15.
- От точки 15 на север до точки 16, расположенной на утвержденной границе территории объекта культурного наследия «Дом А. П. Чехова», далее вдоль границы в юго-западном направлении через точки 17-22 до точки 23.
- От точки 23 в юго-западном направлении вдоль утвержденной границы территории объекта культурного наследия «Дом филолога Б. В. Томашевского» через точки 24-31 до точки 32.
- От точки 32 в северо-западном направлении вдоль береговой линии через точки 33-38 до точки 1.

Перечень координат поворотных (характерных) границ охранной зоны

№	X	Y	Расстояние, м
1	4925696.68	5203250.04	18.05
2	4925709.28	5203262.96	29.87
3	4925687.44	5203283.34	4.53
4	4925683.02	5203284.33	3.60
5	4925679.83	5203286.00	5.23
6	4925682.29	5203290.62	0.46
7	4925682.75	5203290.63	6.63
8	4925689.01	5203292.81	12.58
9	4925684.92	5203304.71	2.57
10	4925684.59	5203307.26	8.57
11	4925683.35	5203315.74	6.61
12	4925682.22	5203322.25	4.71
13	4925681.21	5203326.85	0.68
14	4925681.63	5203327.38	1.69
15	4925682.00	5203329.03	3.51
16	4925678.49	5203329.09	2.49

17	4925676.90	5203327.17	12.72
18	4925671.35	5203315.72	7.53
19	4925674.08	5203308.70	1.27
20	4925675.32	5203308.98	10.42
21	4925677.90	5203298.88	7.50
22	4925671.15	5203295.62	19.69
23	4925651.46	5203295.92	1.13
24	4925651.35	5203294.80	3.61
25	4925650.90	5203291.22	0.59
26	4925650.35	5203291.00	0.61
27	4925649.74	5203290.95	0.56
28	4925649.19	5203291.07	0.59
29	4925648.67	5203291.34	1.39
30	4925647.96	5203290.15	1.37
31	4925646.67	5203289.68	8.14
32	4925643.81	5203282.06	5.26
33	4925648.89	5203280.71	2.68
34	4925651.49	5203280.07	14.70
35	4925664.98	5203274.24	5.71
36	4925669.87	5203277.19	1.63
37	4925671.12	5203276.15	18.97
38	4925686.40	5203264.90	18.07
1	4925696.68	5203250.04	

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

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

Точка 39 находится в начале пер. Чехова.

- От точки 39 в юго-восточном направлении вдоль переулка до точки 40, далее на юго-запад до точки 41.
- От точки 41 в юго-западном направлении вдоль земельного участка с кадастровым номером 90:25:030104:2830 через точки 42-53, далее до точки 3, расположенной на границе охранной зоны.
- От точки 3 в северо-западном направлении по границе охранной зоны до точки 4, далее на северо-восток до точки 39.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)

№	X	Y	Расстояние, м
39	4925733.40	5203275.26	20.80
40	4925726.66	5203294.94	7.36
41	4925720.19	5203291.44	4.10
42	4925716.50	5203289.65	2.40
43	4925714.10	5203289.59	2.09
44	4925712.27	5203288.58	2.24
45	4925711.46	5203290.67	2.08
46	4925709.42	5203290.28	4.51
47	4925705.08	5203289.05	0.31
48	4925705.23	5203288.78	4.29
49	4925701.74	5203286.28	3.11
50	4925699.21	5203284.47	3.65

51	4925696.25	5203282.34	5.20
52	4925694.00	5203287.03	5.89
53	4925688.82	5203284.23	1.64
3	4925687.44	5203283.34	29.87
2	4925709.28	5203262.96	27.08
39	4925733.40	5203275.26	

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

Точка 54 находится на углу здания по ул. Ленинградская, 27.

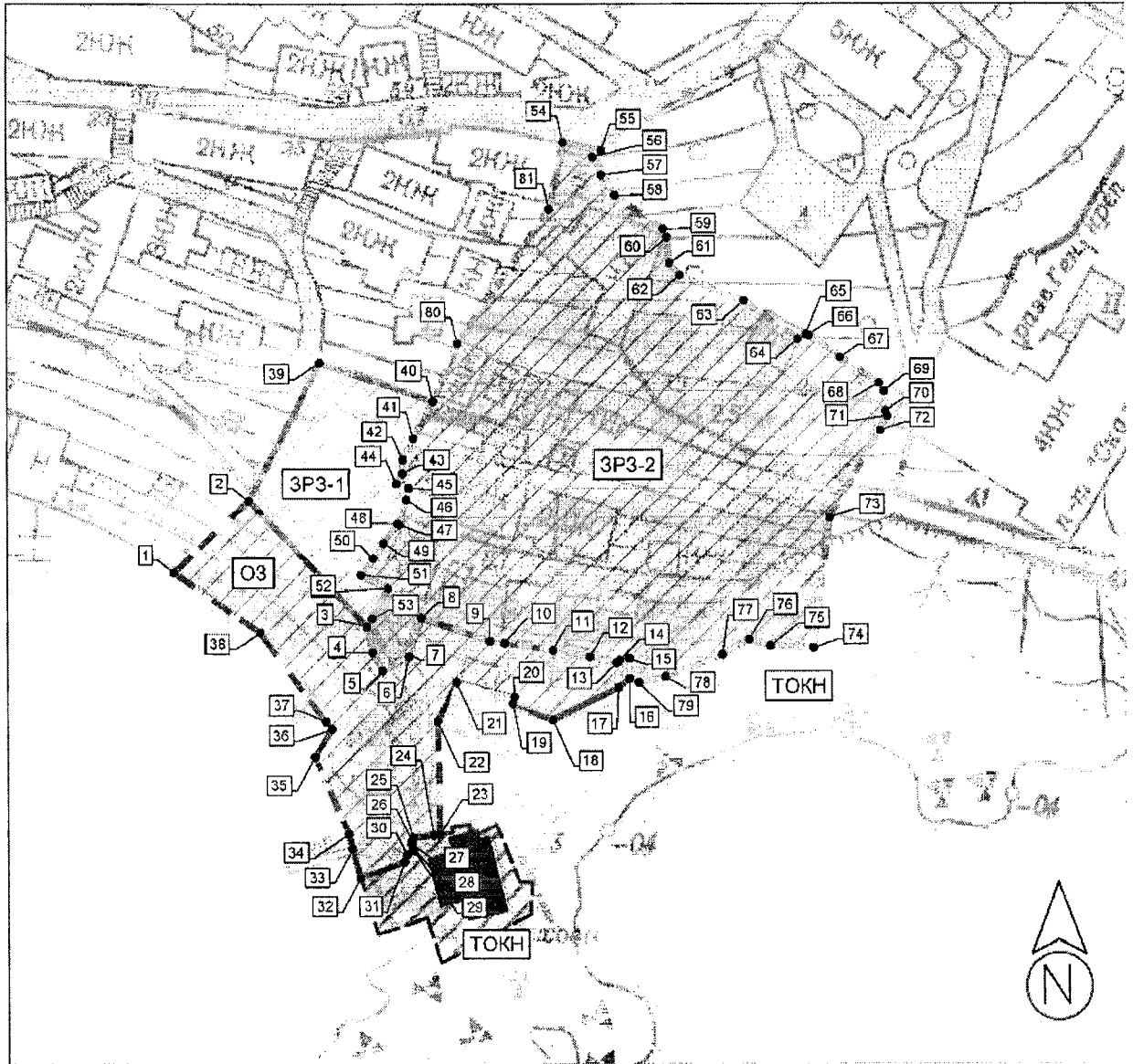
- От точки 54 в юго-восточном направлении вдоль ул. Ленинградская до точки 55, затем на юго-запад до точки 56.
- От точки 56 в юго-восточном направлении вдоль границы парка-памятника садово-паркового искусства "Кипарисный" через точки 57-73 до точки 74.
- От точки 74 в юго-западном направлении вдоль утвержденной границы территории объекта культурного наследия «Дом А. П. Чехова» через точки 75-79 до точки 16.
- От точки 16 в северо-западном направлении вдоль охранный зоны через точки 15-4 до точки 3.
- От точки 3 в северо-восточном направлении по границе ЗРЗ-1 через точки 53-41 до точки 40.
- От точки 40 в северо-восточном направлении вдоль участков застройки через точки 80-81 до точки 54.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)




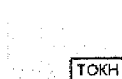



№	X	Y	Расстояние, м
54	4925771.66	5203317.92	6.75
55	4925770.19	5203324.51	1.85
56	4925769.06	5203323.05	3.51
57	4925765.87	5203324.52	4.29
58	4925762.29	5203326.88	10.20
59	4925756.49	5203335.27	1.59
60	4925755.03	5203335.91	4.37
61	4925750.68	5203336.33	2.77
62	4925748.54	5203338.09	11.99
63	4925744.11	5203349.23	11.43
64	4925737.46	5203358.53	1.61
65	4925738.21	5203359.96	0.57
66	4925738.09	5203360.52	6.58
67	4925734.24	5203365.85	8.00
68	4925729.85	5203372.54	1.73
69	4925728.39	5203373.46	3.47
70	4925724.93	5203373.70	0.90
71	4925724.07	5203373.98	2.85
72	4925721.50	5203372.75	17.57
73	4925706.26	5203364.00	22.78
74	4925683.67	5203361.09	7.45
75	4925684.00	5203353.65	3.88
76	4925685.12	5203349.94	5.30
77	4925682.54	5203345.31	10.60
78	4925678.79	5203335.40	4.83

79	4925677.83	5203330.67	1.71
16	4925678.49	5203329.09	3.51
15	4925682.00	5203329.03	1.69
14	4925681.63	5203327.38	0.68
13	4925681.21	5203326.85	4.71
12	4925682.22	5203322.25	6.61
11	4925683.35	5203315.74	8.57
10	4925684.59	5203307.26	2.57
9	4925684.92	5203304.71	12.58
8	4925689.01	5203292.81	6.63
7	4925682.75	5203290.63	0.46
6	4925682.29	5203290.62	5.23
5	4925679.83	5203286.00	3.60
4	4925683.02	5203284.33	4.53
3	4925687.44	5203283.34	1.64
53	4925688.82	5203284.23	5.89
52	4925694.00	5203287.03	5.20
51	4925696.25	5203282.34	3.65
50	4925699.21	5203284.47	3.11
49	4925701.74	5203286.28	4.29
48	4925705.23	5203288.78	0.31
47	4925705.08	5203289.05	4.51
46	4925709.42	5203290.28	2.08
45	4925711.46	5203290.67	2.24
44	4925712.27	5203288.58	2.09
43	4925714.10	5203289.59	2.40
42	4925716.50	5203289.65	4.10
41	4925720.19	5203291.44	7.36
40	4925726.66	5203294.94	10.95
80	4925736.74	5203299.23	28.23
81	4925759.89	5203315.38	12.04
54	4925771.66	5203317.92	

Схема зон охраны объекта культурного наследия



Условные обозначения:

- | | |
|--|--|
|  <p>Объект культурного наследия регионального значения «Дом филолога Б.В.Томашевского» (начало XX века)</p> |  <p>Объект культурного наследия регионального значения «Дом А. П. Чехова» (конец XIX века - начало XX века)</p> |
|  <p>Утвержденные границы территории объекта культурного наследия «Дом филолога Б.В.Томашевского» (начало XX века)</p> |  <p>Утвержденные границы территории объекта культурного наследия «Дом А. П. Чехова» (конец XIX века - начало XX века)</p> |
|  <p>Границы охранной зоны ОЗ</p> | |
|  <p>Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1</p> | |
|  <p>Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2</p> | |

Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом филолога Б.В. Томашевского», начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Гурзуф, ул. Чехова, 24, литер «А» (№ п/п 932)

Охранная зона

В границе охранной зоны **запрещается**:

- строительство 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);
- размещение промышленных предприятий, коммунально-складских, транспортных и других сооружений, создающих грузовые потоки, загрязняющих воздушный бассейн, опасных в пожарном отношении, взрывоопасных;
- реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства с увеличением их габаритов (высоты, количества этажей, площади);
- снос ценных и рядовых объектов историко-градостроительной среды;
- размещение автостоянок, площадок для сбора твердых бытовых отходов;
- размещение рекламных конструкций, вывесок, торговых киосков;
- размещение временных построек (павильонов, навесов, раздевалок), малых форм и арт-объектов, препятствующих либо искажающих благоприятное восприятие объектов культурного наследия
- строительство глухих ограждений (заборов);
- проведение земляных работ, со значительным изменением рельефа местности (более 0,5 м), за исключением работ по восстановлению исторического ландшафта;
- устройство сетей инженерно-технического обеспечения в надземном исполнении;
- размещение телекоммуникационных вышек, антенных мачт и иных значительных по высоте инженерных сооружений;
- изменение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, ведущее к утрате видовых раскрытий объекта культурного наследия и его значения как композиционного акцента в застройке поселка;
- хозяйственная деятельность, ведущая к нарушению характерной историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия, гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия.

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;

- ремонт и реконструкция существующих зданий и сооружений без увеличения их высотных отметок, объемно-планировочных параметров и при соблюдении исторически сложившихся нейтральных колористических решений наружной фасадов и кровель, масштабность членения элементов которых должны соответствовать исторической застройке, по проектам, имеющим в составе раздел «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия», согласованный с Органом охраны культурного наследия в установленном порядке;
- хозяйственная деятельность (в том числе реконструкция дорожных и инженерных коммуникаций), осуществляемая при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия и не создающая угрозы повреждения, разрушения или уничтожения памятника, не нарушающая целостности объекта культурного наследия и его территории по согласованию с уполномоченным Органом в области охраны объектов культурного наследия в установленном порядке;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению территории, с учетом сохранения визуальных связей объектов культурного наследия, композиционных осей этих объектов, значимых и фрагментарных визуальных раскрытий;
- размещение пляжного оборудования (павильонов, навесов, раздевалок), малых форм и арт-объектов, с учетом соблюдения следующих требований:
 - размещаемые объекты не должны препятствовать, либо исказить благоприятное восприятие объектов культурного наследия в исторической и природной среде;
 - масштабность, пропорции и цветовые решения размещаемых объектов должны гармонично сочетаться и соответствовать сложившейся исторической застройке;
 - высотные отметки размещаемых, временных построек и объектов (киосков, навесов), не должны превышать высотной отметки – 4 метра относительно нижней отметки существующей поверхности земли до верха конструкций;
 - непрерывная длина отдельно стоящих объектов (групп объектов) в плане не должна превышать 20 м;
- ремонт и реконструкция дорог и проездов, устройство пешеходных дорожек из мелкоштучных элементов мощения;
- возведение и реконструкция ограждений из металлических решетчатых секций высотой не более 2х метров;
- капитальный ремонт существующих надземных и подземных инженерных коммуникаций, а также прокладку новых подземных коммуникаций, необходимых для функционирования сохраняемой и проектируемой застройки с последующей рекультивацией территории;
- проведение инженерных мероприятий по укреплению склонов и береговой линии, в том числе возведение защитных гидротехнических сооружений, подпорных стен, с учетом обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их историческом и ландшафтном окружении по проектам, имеющим в составе раздел «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия», согласованный с Органом охраны культурного наследия в установленном порядке;
- проведение мероприятий по обеспечению визуального восприятия объектов культурного наследия в их историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств;
- хозяйственная деятельность, необходимая для соблюдения требований в сфере охраны окружающей среды, обеспечивающая сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их историческом и ландшафтном окружении.

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

В границах ЗРЗ запрещается:

- изменение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, ведущее к утрате видовых раскрытий на объекты культурного наследия;
- использование активных ярких цветовых и светоотражающих решений в отделке фасадов и крыш зданий;
- размещение рекламы, вывесок, временных построек (киосков, навесов), автостоянок, площадок для сбора мусора, малых форм и арт-объектов, препятствующих либо искажающих благоприятное восприятие объектов культурного наследия;
- размещение отдельно стоящих крупногабаритных рекламных конструкций, а также рекламных и информационных конструкций на крышах зданий;
- устройство сетей инженерно-технического обеспечения в надземном исполнении;
- размещение телекоммуникационных вышек, антенных мачт и иных значительных по высоте инженерных сооружений;
- использование строительных технологий, создающих разрушительные динамические нагрузки, оказывающие негативное влияние на объекты культурного наследия, выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия, ценную историческую застройку
- строительство зданий и сооружений промышленного и коммунально- складского назначения, размещение объектов, загрязняющих воздушный бассейн, опасных в пожарном отношении, взрывоопасных;
- хозяйственная деятельность, ведущая к нарушению характерной историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия, гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия.

В границах ЗРЗ разрешается:

- строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:
 - объекты капитального строительства не должны препятствовать визуальному восприятию объектов культурного наследия;
 - масштабность и пропорции объектов капитального строительства должны соответствовать сложившейся исторической застройке;
 - соблюдение комплексного масштабного-стилистического, конструктивного и цветового решения возводимых зданий и сооружений, нейтрального по отношению к объектам историко-градостроительной среды;
 - в составе проектной документации требуется разработать раздел «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия», согласованный с Органом охраны культурного наследия в установленном порядке;
- строительство, реконструкция и ремонт объектов капитального строительства с учетом соблюдения требований к градостроительным регламентам на данной территории;
- при размещении рекламы, вывесок, временных построек (киосков, навесов), автостоянок, площадок для сбора мусора, малых форм и арт-объектов, размещаемые объекты не должны препятствовать, либо искажать благоприятное восприятие объекта культурного наследия, масштабность и пропорции должны соответствовать сложившейся исторической застройке;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению территории, с учетом сохранения визуальных связей объектов культурного наследия, композиционных осей этих объектов, значимых и фрагментарных визуальных раскрытий;

- возведение и реконструкция ограждений территорий высотой не более 2,0 м при условии обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия;
- ремонт и реконструкция дорог и проездов, устройство пешеходных дорожек и тротуаров, установка объектов уличного освещения;
- капитальный ремонт существующих надземных и подземных инженерных коммуникаций, а также прокладка новых подземных коммуникаций, необходимых для функционирования сохраняемой и проектируемой застройки с последующей рекультивацией территории;
- 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.

Требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности в пределах регламентных участков ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2

В границах регламентного участка ЗРЗ-1:

- допустимая этажность объектов капитального строительства – 2 надземных этажа, в том числе мансардный;
- отметки объектов капитального строительства не должны превышать: для зданий со скатной кровлей – 9 м от нижней отметки существующей поверхности земли до верхней отметки кровли; для зданий с плоской кровлей – 7 м от нижней отметки существующей поверхности земли до верхней отметки парапета кровли;

В границах регламентного участка ЗРЗ-2:

- допустимая этажность объектов капитального строительства – 3 надземных этажа, в том числе мансардный;
- отметки объектов капитального строительства не должны превышать: для зданий со скатной кровлей – 12 м от нижней отметки существующей поверхности земли до верхней отметки кровли; для зданий с плоской кровлей – 10 м от нижней отметки существующей поверхности земли до верхней отметки парапета кровли.