



РЕСПУБЛИКА КРЫМ
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ

ПРИКАЗ

от 01.10 2024 года

№ 504-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 «Гостиница М.П. Латри», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Морская, 3, 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 «Гостиница М.П. Латри», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Морская, 3, литер «Б» (№ п/п 763-1), разработанным ИП Рудницкий Д.В.,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница М.П. Латри», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Морская, 3, литер «Б» (№ п/п 763-1) (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница М.П. Латри», начало XX века,

расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Морская, 3, литер «Б» (№ п/п 763-1) (приложение 2).

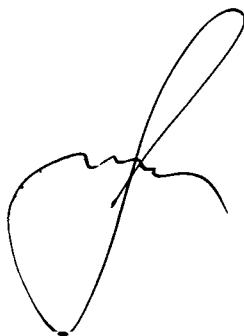
2. Департаменту государственной охраны культурного наследия Министерства культуры Республики Крым (Ростенко А.О.) обеспечить:

- 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 министра –
начальник департамента
государственной охраны
культурного наследия

Заместитель начальника департамента

Начальник управления

Заведующий отделом

Заведующий отделом

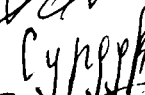
Главный специалист



А.О. Ростенко



А.В. Жаворонков



Е.С. Сурдукова



А.Ю. Зяблова



Л.В. Сафонова



П.М. Креков

Границы
зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Гостиница М.П. Латри», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым,
г. Ялта, ул. Морская, 3, литер «Б» (№ п/п 763-1)

Охранная зона

Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия:

- 1-2 от точки 1 на юго-восток по границе территории ОКН до точки 2 (расстояние 1-2 = 23,82 м)
- 2-3 от точки 2 на юго-восток вдоль проезжей части улицы Морской до точки 3 (расстояние 2-3 = 10,30 м)
- 3-4 от точки 3 на юго-запад через проезжую часть улицы Морская до точки 4 (расстояние 3-4 = 6,73 м)
- 4-5 от точки 4 на северо-запад по линии застройки ул. Морская до точки 5 (расстояние 4-5 = 11,63 м)
- 5-6 от точки 5 на северо-запад по линии застройки ул. Морская до точки 6 (расстояние 5-6 = 4,08 м)
- 6-7 от точки 6 на северо-запад по линии застройки ул. Морская до точки 7 (расстояние 6-7 = 23,29 м)
- 7-8 от точки 7 на северо-запад по линии застройки ул. Морская до точки 8 (расстояние 7-8 = 12,15 м)
- 8-9 от точки 8 на юго-запад по условной линии через проезжую часть улицы Морская до точки 9 (расстояние 8-9 = 8,85 м)
- 9-10 от точки 9 на юго-восток вдоль фасада здания по ул. Морская, 5, до точки 10 (расстояние 9-10 = 15,43 м)
- 10-1 от точки 10 на юго-запад по границе территории ОКН в исходную точку 1, замыкая контур (расстояние 10-1 = 0,92 м)

Перечень координат поворотных (характерных) границ охранной зоны

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (СК-63 (зона №5))	
	X	Y
1	4920465.56	5193892.33
2	4920451.63	5193911.65
3	4920446.52	5193920.59
4	4920440.83	5193916.99
5	4920446.76	5193906.99
6	4920448.79	5193903.45
7	4920462.79	5193884.84
8	4920468.88	5193874.33
9	4920475.40	5193880.31
10	4920466.35	5193892.81
1	4920465.56	5193892.33

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

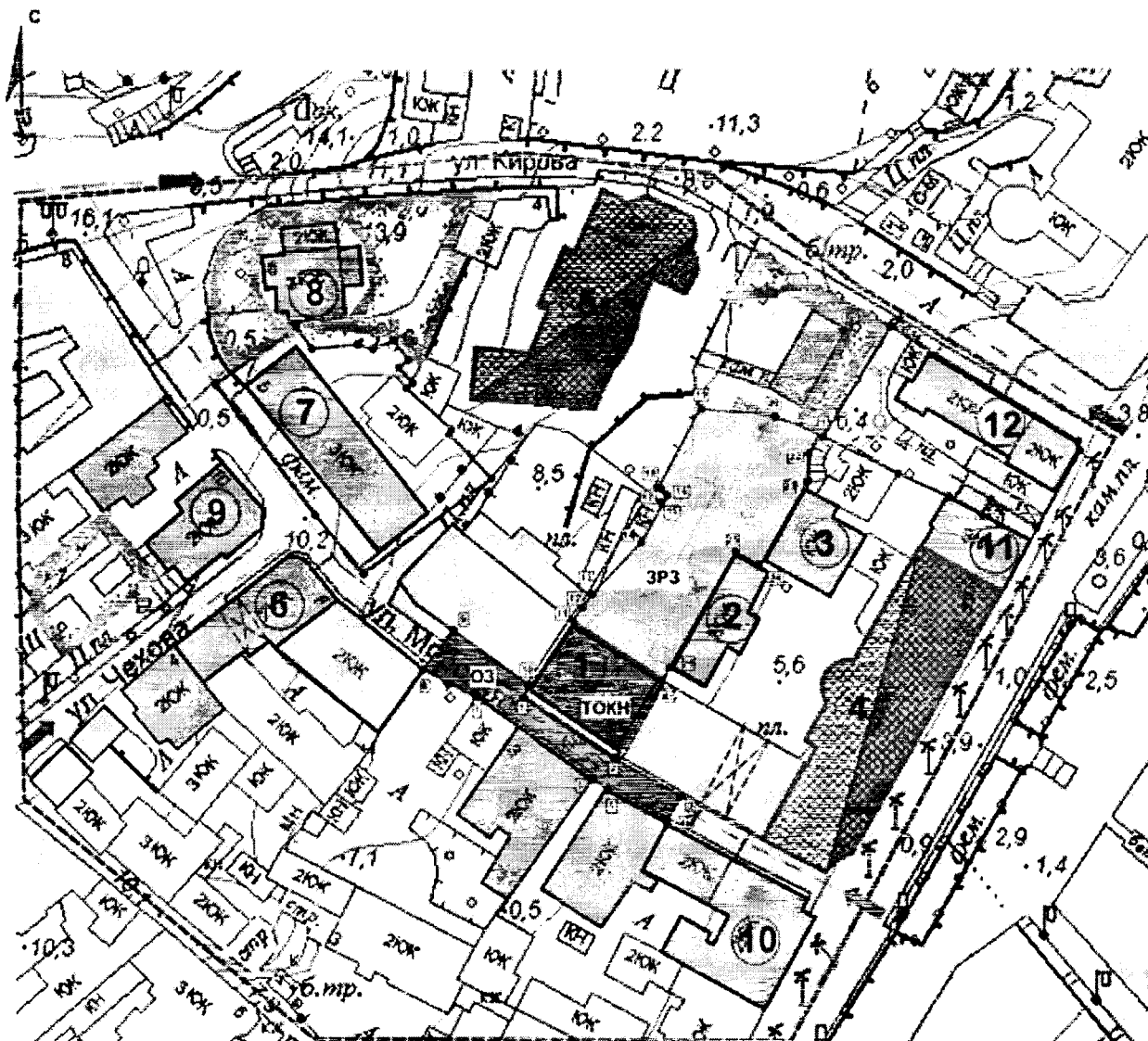
- 11-12 от точки 11 на северо-восток вдоль границы земельного участка с кад. № 90:25:010106:208 до точки 12 (расстояние 11-12 = 2,13 м)
- 12-13 от точки 12 на северо-восток вдоль границы земельного участка с кад. № 90:25:010106:208 до точки 13 (расстояние 12-13 = 5,65 м)
- 13-14 от точки 13 на северо-восток по условной линии до точки 14 (расстояние 13-14 = 14,99 м)
- 14-15 от точки 14 на северо-восток вдоль ОКС с кад. № 90:25:010106:184 по ул. Морская, д 3в до точки 15 (расстояние 14-15 = 8,15 м)
- 15-16 от точки 15 на северо-восток вдоль ОКС с кад. № 90:25:010106:184 по ул. Морская, д 3в до точки 16 (расстояние 15-16 = 3,1 м)
- 16-17 от точки 16 на северо-запад вдоль ОКС с кад. № 90:25:010106:184 по ул. Морская, д 3в до точки 17 (расстояние 16-17 = 2,21 м)
- 17-18 от точки 17 на северо-запад вдоль ОКС с кад. № 90:25:010106:184 по ул. Морская, д 3в до точки 18 (расстояние 17-18 = 1,29 м)
- 18-19 от точки 18 на северо-восток до точки 19 (расстояние 18-19 = 15,56 м)
- 19-20 от точки 19 на восток до точки 20 (расстояние 19-20 = 17,01 м)
- 20-21 от точки 20 на юго-восток до точки 21 (расстояние 20-21 = 9,48 м)
- 21-22 от точки 21 на юго-запад до точки 22 (расстояние 21-22 = 4,23 м)
- 22-23 от точки 22 на юг до северного угла земельного участка с КН 90:25:090104:333 до точки 23 (расстояние 22-23 = 4,5 м)
- 23-24 от точки 23 на юго-запад вдоль участка с кадастр. № 90:25:090104:333 до точки 24 (расстояние 23-24 = 16,95 м)
- 24-25 от точки 24 на северо-запад вдоль северо-восточного фасада ОКН «Дом Бентковских, середина XIX века» до точки 25 (расстояние 24-25 = 4,01 м)
- 25-26 от точки 25 на юго-запад вдоль северо-западного участка ОКН «Дом Бентковских, середина XIX века» до точки 26 (расстояние 25-26 = 28,64 м)
- 26-27 от точки 26 на юго-запад к границе ТОКН до точки 27 (расстояние 26-27 = 3,28 м)
- 27-11 от точки 27 на северо-запад по границе территории ОКН в исходную точку 11, замыкая контур (расстояние 27-11 = 23,54 м)

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

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (СК-63 (зона №5))	
	X	Y
11	4920477.44	5193899.59
12	4920479.26	5193900.70
13	4920483.56	5193904.36
14	4920493.91	5193915.20
15	4920500.91	5193919.37
16	4920503.56	5193920.98
17	4920505.19	5193918.21
18	4920505.89	5193917.13
19	4920519.65	5193924.40
20	4920516.24	5193941.06
21	4920512.35	5193949.70
22	4920508.66	5193947.63
23	4920504.18	5193947.25

24	4920489.63	5193938.55
25	4920491.42	5193934.96
26	4920466.71	5193920.49
27	4920463.88	5193918.83
11	4920477.44	5193899.59

Схема зон охраны объекта культурного наследия



Условные обозначения

- Исследуемый объект культурного наследия
- Объекты культурного наследия
- Исторически ценные градостроительные объекты
- Архитектурные доминанты
- Здания современной застройки, адаптированные к характеру исторической застройки
- Рядовые объекты градостроительной среды не имеющие художественной ценности
- Ось сохранившейся исторической системы дорог и проездов
- Утвержденные границы территории объектов культурного наследия
- Утвержденные охраняемые зоны объектов культурного наследия
- Основные въездные направления
- Зеленая зона
- Границы исследуемой территории
- Охранная зона объекта культурного наследия (ОЗ)
- Зона регулирования застройки объекта культурного наследия (ЗРЗ)
- Характерная поворотная точка и ее номер

Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница М.П. Латри», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Морская, 3, литер «Б» (№ п/п 763-1)

Охранная зона

В границе охранной зоны **запрещается**:

- хозяйственная деятельность, нарушающая целостность объекта культурного наследия и создающая угрозу его повреждения, разрушения или уничтожения;
- размещение объектов капитального строительства;
- нарушение ландшафтных характеристик территории, в том числе изменение характеристик природного рельефа;
- благоустройство территории с использованием элементов, нарушающих визуальное восприятие объектов культурного наследия и объектов историко-градостроительной среды;
- размещение всех видов отдельно стоящих информационных конструкций, за исключением связанных с деятельностью по популяризации объектов культурного наследия;
- прокладка наземных и надземных инженерных сетей и коммуникаций;
- возведение сплошных (глухих) ограждений, нарушающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;
- размещение взрывопожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием;
- использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия.

В границе охранной зоны **разрешается**:

- сохранение объектов историко-градостроительной среды, объемно-пространственного решения и архитектурно-стилистических характеристик фасадов;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической, пожарной и технической безопасности;
- возведение временных строений и сооружений для проведения ремонтно-реставрационных работ;
- возведение временных строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности, защиты от динамических, сейсмических воздействий, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;
- ремонт, реконструкция существующих линейных объектов, в том числе реконструкция существующих наземных и надземных инженерных сетей с их прокладкой в подземные трассы, установка отдельно стоящего оборудования уличного освещения (соответствующего характеристикам элементов исторической среды), с последующим благоустройством территории и рекультивацией нарушенных земель;
- размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;
- проведение работ по благоустройству территории, ремонту покрытия;

- прокладка, ремонт, реконструкция подземных инженерных сетей и коммуникаций, относящихся к функционированию данного объекта культурного наследия;
- проведение научных исследований, в том числе археологических;
- проведение иных мероприятий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, не препятствующих его визуальному восприятию;
- размещение временных сооружений на период проведения культурно-массовых мероприятий, связанных с популяризацией объекта культурного наследия.

Требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия

- сохраняется существующий характер функционального назначения территории в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренных действующей документацией;
- процент озеленения - не устанавливается;
- проведение всех видов реконструктивных, ремонтных и благоустроительных 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 «Обеспечение сохранности объектов культурного наследия», согласованного с органом охраны культурного наследия в установленном порядке.

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

В границах 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 ЗРЗ разрешается:

- ограниченное строительство новых, ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и хозяйственных построек;
- 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;
- 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 конструкций с площадью информационного поля не более 1,0 кв. м;
- 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.

Требования к градостроительным регламентам, действующие в границах территорий применения режима зоны регулирования застройки (ЗРЗ)

- капитальный ремонт, реконструкция, строительство объектов капитального строительства (максимальная высота объекта капитального строительства – **2 этажа** высотой до **9,0 м** от уровня земли до верха конька кровли/верха отметки парапета плоской кровли, максимальные габариты по длине и ширине здания - в границах собственности и регулируются градостроительными, санитарно-эпидемиологическими и противопожарными нормативами);
- 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;
- проектная документация должна иметь в своём составе раздел по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.