



РЕСПУБЛИКА КРЫМ
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ

ПРИКАЗ

от 15.06 2022 года

№ 379-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 «Дача А.Р. Свистуновой, 1912 год», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Коммунаров, 12, литер «Д»

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 «Дача А.Р. Свистуновой, 1912 год», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Коммунаров, 12, литер «Д», разработанным ИП Кучинская Т.О.,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача А.Р. Свистуновой, 1912 год», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Коммунаров, 12, литер «Д» (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача А.Р. Свистуновой, 1912 год», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Коммунаров, 12, литер «Д» (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. Ялта 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 «15» 06 2022 № 779-ОКН

Границы
зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дача А.Р. Свистуновой, 1912 год», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта,
ул. Коммунаров, 12, литер «Д»

Охранная зона

Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия:

Внутренние границы охранной зоны совпадают с границей территории ОКН и проходят:

- от точки 1 (через точки 2,3,4,5,6) на восток вдоль границы земельного участка с кадастровым номером 90:25:010123:321 до точки 7;
- от точки 7 на запад вдоль забора до точки 8;
- от точки 8 (через точку 9) на юг вдоль дороги до точки 10;
- от точки 10 на запад вдоль проезда до точки 11;
- от точки 11 на север вдоль проезда до точки 12;
- от точки 12 вдоль дороги до точки 13;
- от точки 13 в исходную точку 1.

Внешние границы охранной зоны проходят:

- от точки 14 на северо-восток вдоль обочины улицы Коммунаров до точки 22 (точки 14-15-16-17-18-19-20-21-22);
- от точки 22 на юго-восток через проезжую часть улицы Коммунаров до точки 23;
- от точки 23 на юго-восток по границе межквартального проезда до точки 32 (точки 23-24-25-26-27-28-29-30-31-32);
- от точки 32 на юго-запад через внутриквартальный проезд до точки 33;
- от точки 33 на юго-восток до точки 34 на углу здания сторожки;
- от точки 34 на юго-восток по фасаду здания сторожки до подпорной стены до точки 35;
- от точки 35 на запад вдоль забора до точки 37 (точки 35-36-37);
- от точки 37 по условной линии через разворотную площадку на юго-запад до точки 38;
- от точки 38 на юго-запад вдоль дорожки до точки 41 (точки 38-39-40-41);
- от точки 41 на северо-запад вдоль дорожки до точки 44 (точки 41-42-43-44);
- от точки 44 на северо-запад вдоль дорожки в исходную точку 14 (точки 44-45-46-47-14).

Перечень координат поворотных (характерных) границ охранной зоны

Внутренние границы

Номер точки	Координата X	Координата Y
1	4919113.47	5192996.29
2	4919114.72	5193006.40
3	4919117.64	5193017.44
4	4919122,00	5193027.94
5	4919130.40	5193043.97

6	4919120.97	5193055.69
7	4919113.09	5193072.64
8	4919096.68	5193032.97
9	4919078.97	5193040.05
10	4919056.45	5193044.82
11	4919046,00	5193015.28
12	4919064.08	5193008.59
13	4919072.98	5193011.74
1	4919113.47	5192996.29

Внешние границы

Номер точки	Координата X	Координата Y
14	4919117.46	5192963.62
15	4919120.21	5192974.10
16	4919122.37	5192984.23
17	4919124.95	5192998.60
18	4919128.58	5193020.63
19	4919130.27	5193024.46
20	4919133.00	5193029.52
21	4919137.40	5193037.35
22	4919140.74	5193042.43
23	4919135.50	5193053.41
24	4919134.77	5193053.26
25	4919131.72	5193054.10
26	4919128.36	5193056.35
27	4919125.45	5193059.20
28	4919122.88	5193062.94
29	4919120.86	5193067.13
30	4919120.09	5193070.13
31	4919116.16	5193077.18
32	4919114.51	5193080.39
33	4919107.50	5193071.11
34	4919100.16	5193075.17
35	4919083.06	5193077.15
36	4919081.42	5193056.76
37	4919079.71	5193048.05
38	4919047.96	5193049.45
39	4919041.45	5193019.60
40	4919039.98	5193018.25
41	4919034.97	5193006.06
42	4919043.18	5192994.02
43	4919047.33	5192987.94
44	4919050.00	5192980.96
45	4919073.31	5192975.45
46	4919084.95	5192972.67
47	4919101.81	5192966.75
14	4919117.46	5192963.62

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности проходят:

- от точки 32 (точка границы охранной зоны ОКН) на юго-восток вдоль внутриквартального проезда до точки 51 (точки 32-48-49-50-51);
- от точки 51 на запад вдоль ворот до точки 52;
- от точки 52 вдоль забора на юг, а далее на юго-запад до точки 56 (точки 52-53-54-55-56);
- от точки 56 на юго-запад по фасаду здания через точку 57 до точки 58 (точки 56-57-58);
- от точки 58 на северо-запад вдоль дорожки через точку 59 до точки 39 (точка охранной зоны ОКН) (точки 58-59-39);
- от точки 39 на северо-восток по границе охранной зоны ОКН в исходную точку 32 (точки 39-38-37-36-35-34-33-32).

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

Номер точки	Координата X	Координата Y
32	4919114.51	5193080.39
48	4919112.05	5193083.70
49	4919104.48	5193088.82
50	4919095.69	5193091.05
51	4919065.79	5193091.32
52	4919065.70	5193085.00
53	4919058.14	5193084.92
54	4919052.04	5193078.12
55	4919052.29	5193067.02
56	4919052.89	5193056.30
57	4919033.01	5193051.01
58	4919019.92	5193047.01
59	4919030.17	5193023.55
39	4919041.45	5193019.60
38	4919047.96	5193049.45
37	4919079.71	5193048.05
36	4919081.42	5193056.76
35	4919083.06	5193077.15
34	4919100.16	5193075.17
33	4919107.50	5193071.11
32	4919114.51	5193080.39

Приложение 2
к приказу Министерства культуры
Республики Крым
от «15» 06 2022 № 379-ОКН

Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача А.Р. Свистуновой, 1912 год», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Коммунаров, 12, литер «Д»

Охранная зона

В границе охранной зоны **запрещается**:

- строительство новых 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);
- 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 зданиях и территории охранной зоны рекламных щитов, баннеров, вывесок, элементов освещения, препятствующих визуальному восприятию объектов культурного наследия;
- размещение телекоммуникационных вышек, антенных мачт и иных значительных по высоте инженерных сооружений;
- строительство любых ограждений (заборов).

В границе охранной зоны **разрешается**:

- проведение работ по инженерной защите территории;
- 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 и сейсмических воздействий, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;
- размещение и установка некапитальных, временных строений и сооружений (навесов, беседок, пергол, павильонов), а также малых архитектурных форм, арт-объектов, фонтанов, с учетом соблюдения следующих требований:
- размещаемые объекты не должны препятствовать, либо искажать благоприятное восприятие объекта культурного наследия,
- масштабность и пропорции должны соответствовать сложившейся исторической застройке;
- размещение элементов наружного освещения и архитектурной подсветки зданий, 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;
- прокладка новых, ремонт и реконструкция существующих подземных инженерных сетей и коммуникаций, относящихся к функционированию существующих зданий и сооружений, расположенных на прилегающей к охранной зоне территории, при условии обеспечения сохранности объекта культурного наследия.

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;
- 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.

Требования к градостроительному регламенту, действующему в границах территории применения режима зоны регулирования застройки (единый регламентный участок).

Организация территории:

Характер организации территории:

Осуществление мероприятий по организации территории с учетом следующих требований:

- благоустройство территории, в том числе: организация 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.

Требования к видовому и породному составу растительности не устанавливаются.

Количественные параметры организации территории:

Максимальная площадь застройки территории: 20 %.

Минимальная площадь озеленения территории: 30%.

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, если таковые не являются дисгармоничными относительно историко-градостроительной среды.

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 без нарушения видовых раскрытий объекта культурного наследия по проектам.

Объёмно-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.