



**РЕСПУБЛИКА КРЫМ
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ**

ПРИКАЗ

от 06.07.2023 года

№ 189 -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 Авенариуса (лечебница доктора И.Н. Альтшуллера), XIX век», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пер. Потемкинский, 3, литеры «А», «А₁»

В соответствии со статьей 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Указом Главы Республики Крым от 23.01.2020 № 11-У «О некоторых вопросах деятельности исполнительных органов государственной власти Республики Крым», 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 Авенариуса (лечебница доктора И.Н. Альтшуллера), XIX век», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пер. Потемкинский, 3, литеры «А», «А₁», разработанным ИП Кучинская Т.О.,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Авенариуса (лечебница доктора И.Н. Альтшуллера), XIX век», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пер. Потемкинский, 3, литеры «А», «А₁» (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Авенариуса (лечебница доктора

И.Н. Альтшуллера), XIX век», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пер. Потемкинский, 3, литеры «А», «А₁» (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. Считать утратившими силу:

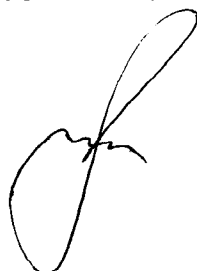
3.1 Приказ Государственного комитета по охране культурного наследия Республики Крым от 01.06.2020 г. № 711 «Об утверждении границ зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Авенариуса (лечебница доктора И.Н. Альтшуллера)», XIX век, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пер. Потемкинский, 3, литеры «А», «А₁»;

3.2 Приказ Государственного комитета по охране культурного наследия Республики Крым от 22.06.2020 №1111 «О внесении изменений в приказ Государственного комитета по охране культурного наследия Республики Крым от 01.06.2020 № 711 «Об утверждении границ зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Авенариуса (лечебница доктора И.Н. Альтшуллера)», XIX век, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пер. Потемкинский, 3, литеры «А», «А₁».

4. 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».

5. 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

Границы

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Авенариуса (лечебница доктора И.Н. Альтшуллера), XIX век», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пер. Потемкинский, 3, литеры «А», «А₁»

Охранная зона

Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия:

Границы охранной зоны объекта культурного наследия проходят:

- от точки 6 на северо-восток вдоль проезжей части переулка Потемкинский до точки 12;
- от точки 12 на юго-запад через проезжую часть переулка до точки 13;
- от точки 13 на юго-запад вдоль фасада здания до точки 14;
- от точки 14 на юго-запад пересекая проезжую часть переулка до точки 15;
- от точки 15 на северо-восток вдоль проезжей части переулка до точки 7;
- от точки 7 на северо-восток по границе территории ОКН до точки 6.

Перечень координат поворотных (характерных) границ охранной зоны

Номер точки	Координата X	Координата Y
6	4920192.24	5193653.49
12	4920198.52	5193660.48
13	4920186.75	5193659.37
14	4920176.63	5193649.45
15	4920153.6	5193610.24
7	4920169.14	5193628.31
6	4920192.24	5193653.49

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности состоит из двух подзон (подзона 1, подзона 2), каждая из которых является территорией применения соответствующих градостроительных регламентов.

- подзона 1 занимает внутриквартальную территорию к востоку от участка домовладения № 3 по переулку Потемкинскому (не отмежёванное пространство в квартале № 25);
- подзона 2 занимает внутриквартальную территорию к западу от участка дома № 3 (не отмежёванное пространство в квартале № 25);

Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

Границы ЗРЗ/подзона 1 проходят:

- от точки 6 на северо-запад по границе территории ОКН до точки 3;
- от точки 3 на северо-восток 1 до точки 18;
- от точки 18 на юго-восток по условной линии до точки 12;
- от точки 12 на юго-запад вдоль линии застройки до точки 6.

Границы ЗРЗ/подзона 2 проходят:

- от точки 7 на юго-запад вдоль забора до точки 15;
- от точки 15 на северо-запад вдоль стены до точки 23;

- от точки 23 на северо-восток вдоль границы участка до точки 1;
- от точки 1 по границе территории ОКН до исходной точки 7.

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

ЗРЗ/подзона 1

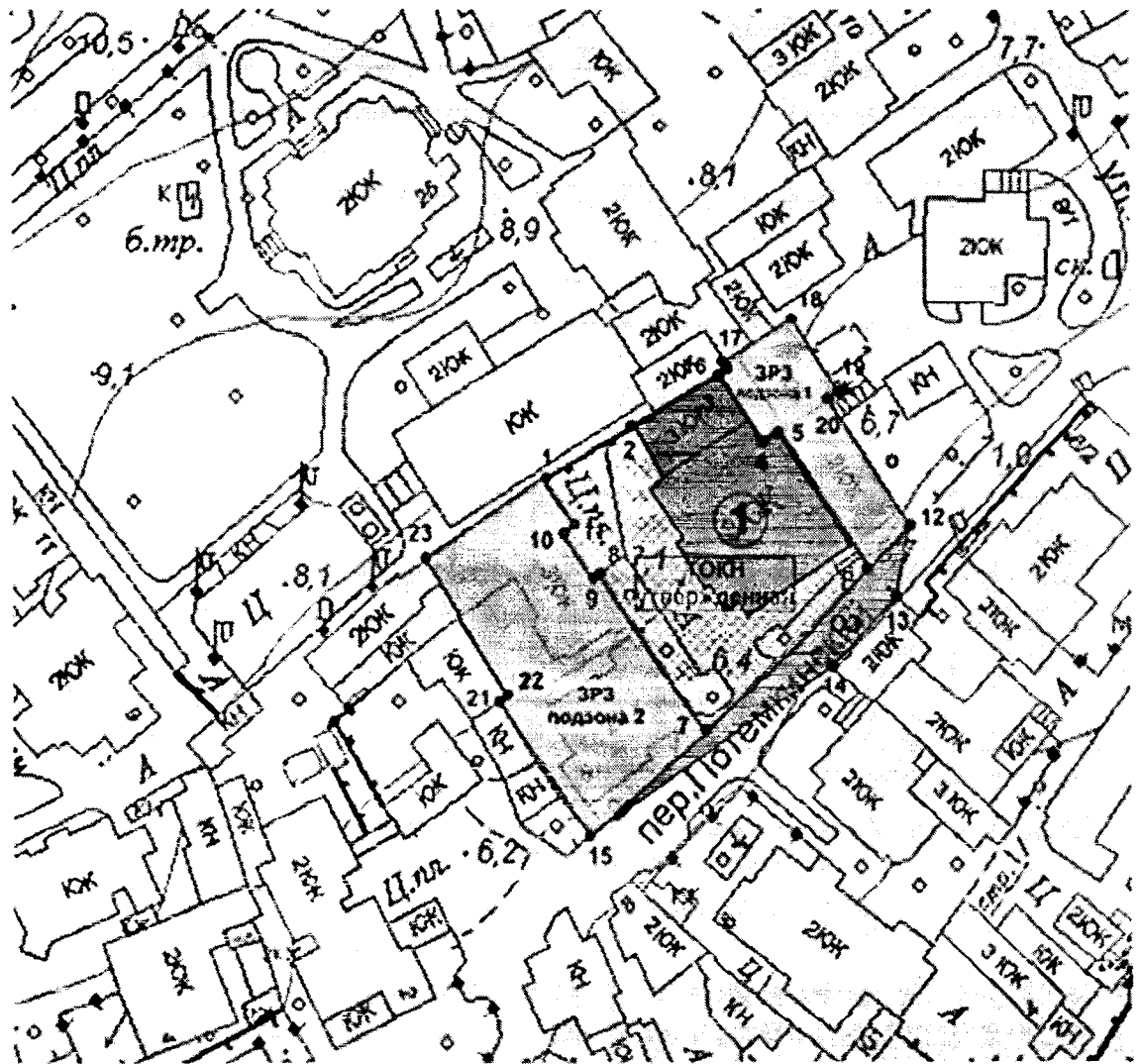
Номер точки	Координата X	Координата Y
6	4920192.24	5193653.49
5	4920212.67	5193641.20
4	4920211.13	5193638.63
3	4920221.31	5193632.60
16	4920222.34	5193633.89
17	4920223.92	5193632.86
18	4920230.03	5193643.74
19	4920218.60	5193650.17
20	4920217.65	5193648.50
12	4920198.52	5193660.48
6	4920192.24	5193653.49

ЗРЗ/подзона 2

Номер точки	Координата X	Координата Y
7	4920169.14	5193628.31
15	4920153.60	5193610.24
21	4920174.23	5193597.06
22	4920175.27	5193598.41
23	4920196.06	5193586.74
1	4920207.11	5193605.37
11	4920200.07	5193609.81
10	4920198.90	5193607.95
9	4920192.23	5193612.16
8	4920192.95	5193613.31
7	4920169.14	5193628.31

Схема зон охраны объекта культурного наследия





Схема зон охраны М1:1000.



Экспликация объектов культурного наследия

1. Дом Авенаруса (лечебница доктора Н. Н. Альтшуллера), XIX век. Республика Крым, г. Ялта, пер. Потемкинский, 3, литеры «А», «А1», объект культурного наследия регионального значения.

Условные обозначения

-  - Объект культурного наследия
-  - Границы территории объекта культурного наследия
-  - Охранная зона
-  - Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Авенариуса (лечебница доктора И.Н. Альтшуллера), XIX век», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пер. Потемкинский, 3, литеры «А», «А₁»

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, 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);
- проведение любых земляных работ без предварительного археологического исследования культурного слоя в соответствии с действующим законодательством;
- вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;
- 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;
- размещение вывесок и информационных конструкций на архитектурных деталях фасадов зданий (в том числе на колоннах, пилястрах, орнаментах, лепнине);
- возведение сплошных (глухих) ограждений, нарушающих визуальное восприятие объектов культурного наследия.

В границе охранной зоны **разрешается:**

- 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;

- строительство, ремонт, реконструкция подземных инженерных сетей и коммуникаций;
- проведение научных обследований, в том числе археологических;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, необходимых для обслуживания объекта культурного наследия, не препятствующих его визуальному восприятию;
- проведение мероприятий по сохранению и регенерации зеленых насаждений;
- проведение иных мероприятий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, не препятствующих его визуальному восприятию.

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.

Зона 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;
- 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;

- проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;
- установка на зданиях и сооружениях информационных досок;
- установка отдельно стоящих средств наружной рекламы и информации (стенды, таблички, указатели, вывески, штендеры и т.д.);
- установка светильников наружного освещения и подсветка фасадов зданий.

Требования к градостроительному регламенту, действующему в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Организация территории

Характер организации территории:

Осуществление мероприятий по организации территории с учетом следующих требований:

- сохранение направления трассировки переулка Потемкинский;
- обеспечение оптимальных визуальных раскрытий на объект культурного наследия регионального значения «Дом Авенариуса (лечебница доктора И. Н. Альтшуллера), XIX век», расположенного по адресу: Республика г. Ялта, пер. Потемкинский, 3, литер «А», «А₁»;
- благоустройство внутриквартального пространства, в том числе: организация внутриквартальных пешеходных коммуникаций, проведение озеленительных работ.

Допускается планировочная реорганизация территории с возможностью возведения новых объектов капитального строительства на основе проекта планировки в рамках количественных параметров и иных требований, определенных настоящим регламентом.

Количественные параметры организации территории ЗРЗ/подзона 1:

Максимальная площадь застройки территории: 80%.

Минимальная площадь озеленения территории: 10%.

Количественные параметры организации территории ЗРЗ/подзона 2:

Максимальная площадь застройки территории: 70%.

Минимальная площадь озеленения территории: 20%.

Застройка и иные сооружения

Существующая застройка:

Реконструкция и капитальный ремонт объектов капитальной застройки, не представляющих историко-культурной ценности, без увеличения высотных параметров и изменения характеристик фасадов в направлении создания условий для появления (усиления) их дисгармоничности относительно характеристик объектов культурного наследия.

Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам адаптируемых объектов капитального строительства: нейтральные относительно типологии объектов культурного наследия и традиционной градостроительной среды.

Требования к строительным материалам: кирпич, керамогранит, штукатурка, ж/бетон, стекло и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.

Запрещается облицовка фасадов объектов застройки сайдингом и иными нетрадиционными видами отделки, а также использование недолговечных видов отделки (в том числе пластиковой) для всех видов капитальных сооружений.

Новая застройка:

Допускается осуществление ограниченного нового капитального строительства с целью организации и реновации благоприятной для визуального восприятия объектов культурного

наследия градостроительной среды в рамках настоящих требований градостроительного регламента.

Объёмно-композиционные характеристики застройки – адаптированные/нейтральные относительно типологии объекта культурного наследия и типологии сохранившейся традиционной/исторической застройки по трассе переулка Потемкинского.

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

Требования к строительным материалам: кирпич, керамогранит, металл, ж/бетон, стекло и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.

Требования к высотным параметрам и этажности в границах ЗРЗ/подзона 1:

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

Требования к высотным параметрам и этажности в границах ЗРЗ/подзона 2:

- предельно допустимая высота – 15 метров от уровня отмостки до конька кровли;
- предельно допустимая этажность – 4 этажа.

Элементы ограждений

Фиксация красной линии (линии застройки) пер. Потемкинского посредством светопрозрачной ограды высотой до 1 метра и/или средствами благоустройства и озеленения (живой изгородью высотой до 0,7 метра).

Не допускается возведение непрозрачных ограждений по линиям внутриквартальных границ и трассам иных планировочных элементов.

Допускается закрепление линий внутриквартальных границ и трасс иных планировочных элементов светопрозрачным ограждением высотой до 1,5 метров от уровня поверхности земли.