



РЕСПУБЛИКА КРЫМ
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ

ПРИКАЗ

от 22.10.2024 года

№ 605-ОКИ

г. Симферополь

Об утверждении границ зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Меллер-Закомельских (архитектор П.К. Теребенев)», конец XIX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Чехова, 26, 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 «Доходный дом Меллер-Закомельских (архитектор П.К. Теребенев)», конец XIX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Чехова, 26, литер «Б» (№ п/п 821-2), разработанным ИП Кучинская Т.О.,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Меллер-Закомельских (архитектор П.К. Теребенев)», конец XIX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Чехова, 26, литер «Б» (№ п/п 821-2) (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Меллер-Закомельских (архитектор

П.К. Терребенев)», конец XIX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Чехова, 26, литер «Б» (№ п/п 821-2) (приложение 2).

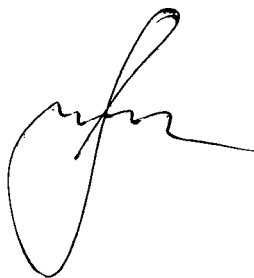
2. Департаменту государственной охраны культурного наследия Министерства культуры Республики Крым (Ростенко А.О.) обеспечить:

- 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

Границы

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Меллер-Закомельских (архитектор П.К. Тербенев)», конец XIX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Чехова, 26, литер «Б» (№ п/п 821-2)

Охранная зона

Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия:

Границы охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) устанавливаются согласно плану границ зон охраны объекта культурного наследия по линиям, обозначенным цифрами и проходят:

- от точки 1 на северо-восток до точки 2 (расстояние 1-2 = 2,44 м);
- от точки 2 на юго-восток вдоль юго-западного фасада ОКН до точки 3 (расстояние 2-3 = 12,76 м);
- от точки 3 на северо-восток точки 4 (расстояние 3-4 = 1,65 м);
- от точки 4 на юго-восток вдоль юго-западного фасада ОКН до точки 5 (расстояние 4-5 = 7,37 м);
- от точки 5 на северо-восток вдоль юго-восточного фасада ОКН до точки 6 (расстояние 5-6 = 8 м);
- от точки 6 на юго-восток вдоль юго-западного фасада ОКН до точки 7 (расстояние 6-7 = 1,61 м);
- от точки 7 на юго-запад до точки 8 (расстояние 7-8 = 7,31 м);
- от точки 8 на юго-запад до точки 9 (расстояние 8-9 = 2,82 м);
- от точки 9 на северо-запад вдоль юго-западного фасада ОКН в исходную точку 1, замыкая контур (расстояние 9-1 = 21,98 м).

Перечень координат поворотных (характерных) границ охранной зоны

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК- 63)	
	X	Y
1	4920250.11	5193603.21
2	4920251.41	5193605.28
3	4920240.09	5193611.16
4	4920240.85	5193612.63
5	4920234.42	5193616.24
6	4920238.32	5193623.22
7	4920236.92	5193624.01
8	4920233.19	5193617.72
9	4920231.75	5193615.29
1	4920250.11	5193603.21

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) устанавливаются согласно плану границ зон охраны объекта культурного наследия по линиям, обозначенным цифрами и проходят:

- от точки 7 на юго-восток по границе ТОКН до точки 10 (расстояние 7-10 = 2,29 м);
- от точки 10 на юго-восток по границе ТОКН до точки 11 (расстояние 10-11 = 2,16 м);
- от точки 11 на юго-восток точки 12 (расстояние 11-12 = 0,53 м);
- от точки 12 на северо-восток по границе ТОКН до точки 13 (расстояние 12-13 = 0,65 м);
- от точки 13 на северо-запад по границе ТОКН до точки 14 (расстояние 13-14 = 0,36 м);
- от точки 14 на северо-восток по границе ТОКН до точки 15 (расстояние 14-15 = 2,02 м);
- от точки 15 на северо-восток по границе ТОКН до точки 16 (расстояние 15-16 = 3,21 м);
- от точки 16 на юго-восток вдоль з/у с КН 90:25:010106:805 до точки 17 (расстояние 16-17 = 1,65 м);
- от точки 17 на северо-восток вдоль з/у с КН 90:25:010106:805 до точки 18 (расстояние 17-18 = 4,81 м);
- от точки 18 на юго-восток до точки 19 (расстояние 18-19 = 9,02 м);
- от точки 19 на юго-восток до точки 20 (расстояние 19-20 = 2,42 м);
- от точки 20 на юго-запад до точки 21 (расстояние 20-21 = 10,78 м);
- от точки 21 на северо-запад до точки 22 (расстояние 21-22 = 2,28 м);
- от точки 22 на северо-запад до точки 23 (расстояние 22-23 = 4,98 м);
- от точки 23 на юго-запад до точки 24 (расстояние 23-24 = 3,21 м);
- от точки 24 на юго-запад до точки 25 (расстояние 24-25 = 5,31 м);
- от точки 25 на северо-запад до точки 26 (расстояние 25-26 = 3,46 м);
- от точки 26 на северо-запад до точки 8 (расстояние 26-8 = 4,69 м);
- от точки 8 на северо-восток в исходную точку 7, замыкая контур (расстояние 8-7 = 7,31 м);

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

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК- 63)	
	X	Y
7	4920236.92	5193624.01
10	4920234.93	5193625.14
11	4920234.50	5193627.26
12	4920234.03	5193627.50
13	4920234.32	5193628.08
14	4920234.63	5193627.90
15	4920236.45	5193628.77
16	4920238.18	5193631.47
17	4920236.75	5193632.30
18	4920239.08	5193636.51
19	4920231.38	5193641.20
20	4920229.20	5193642.26
21	4920223.92	5193632.86
22	4920225.92	5193631.77
23	4920230.34	5193629.48
24	4920228.76	5193626.69
25	4920226.26	5193622.01
26	4920229.15	5193620.11
8	4920233.19	5193617.72
7	4920236.92	5193624.01

Схема зон охраны объекта культурного наследия

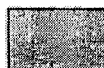
Схема границ зон охраны объекта культурного наследия



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:



Объект культурного наследия регионального значения "Доходный дом Меллер-Закомельских (архитектор П.К. Терещенков), конец XIX века", Республика Крым, г. Ялта, ул. Чехова, 26, литер "Б";



Утвержденные территории объекта культурного наследия "Доходный дом Меллер-Закомельских (архитектор П.К. Терещенков), конец XIX века", Республика Крым, г. Ялта, ул. Чехова, 26, литер "Б";



Охранная зона объекта культурного наследия "Доходный дом Меллер-Закомельских (архитектор П.К. Терещенков), конец XIX века", Республика Крым, г. Ялта, ул. Чехова, 26, литер "Б";



Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия "Доходный дом Меллер-Закомельских (архитектор П.К. Терещенков), конец XIX века", Республика Крым, г. Ялта, ул. Чехова, 26, литер "Б";



1
Номер поворотной точки.

Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Меллер-Закомельских (архитектор П.К. Теребенев)», конец XIX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Чехова, 26, литер «Б» (№ п/п 821-2)

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;
- размещение автостоянок любого типа.

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;
- прокладка, ремонт, реконструкция подземных инженерных сетей и коммуникаций,

- относящихся к функционированию данного объекта культурного наследия;
- проведение научных исследований, 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;
- 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;
- 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.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

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

В границах ЗРЗ запрещается:

- 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;
- использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия.
- размещение взрывопожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием;
- нарушение гидрологического режима территории.

В границах ЗРЗ разрешается:

- строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства, в соответствии с максимальными параметрами застройки (указаны далее в «Специальные требования для зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия (ЗРЗ)») по проектам, имеющим в составе раздел «Обеспечение сохранности объектов культурного наследия», согласованный с Органом охраны объектов культурного наследия в установленном порядке;
- снижение диссонирующего влияния зданий и сооружений, не представляющих историко-культурной ценности, путем использования в отделке фасадов традиционных или имитирующих натуральные, отделочных материалов с использованием неярких (пастельных) оттенков;
- проведение работ по озеленению при условии обеспечения визуального восприятия

- объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде;
- благоустройство территории;
 - размещение отдельно стоящего осветительного оборудования, отвечающего характеристикам элементов исторической архитектурной среды;
 - организация временных открытых парковок;
 - капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры;
 - проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;
 - проведение работ по инженерной защите территории;
 - проведение научных исследований, в том числе археологических.

Специальные требования для зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ)

- реконструкция, капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства в существующих параметрах;
- новое строительство объектов капитального строительства (максимальная высота объекта капитального строительства – 1 этаж высотой до **6,0 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);
- архитектурное решение фасадов и элементов благоустройства принимается с использованием конструктивных и цветовых решений нейтрального характера (исключающих резко доминирующие элементы и яркие цветовые акценты), исключающих создание фона, неблагоприятного для визуального восприятия объектов культурного наследия.