



РЕСПУБЛИКА КРЫМ
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ

ПРИКАЗ

от 14.12. 2021 года

№ 591-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 «Доходный дом Я.С. Панченко, конец XIX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пр-кт Кирова, 30/ул. Горького, 2, 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 «Доходный дом Я.С. Панченко, конец XIX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пр-кт Кирова, 30/ул. Горького, 2, литер «А», разработанным ИП Кучинская Т.О.,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Я.С. Панченко, конец XIX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пр-кт Кирова, 30/ул. Горького, 2, литер «А» (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Я.С. Панченко, конец XIX века»,

расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пр-кт Кирова, 30/ул. Горького, 2, литер «А» (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. Симферополя 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.

Первый заместитель министра



Т.А. Манежина

Согласовано:

заместитель министра –
начальник департамента
государственной охраны
культурного наследия



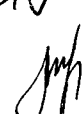


Заместитель начальника департамента

Начальник управления

Заведующий отделом

Заведующий отделом

Ведущий специалист

А.О. Ростенко

А.В. Жаворонков

Е.С. Минкина

М.И. Быкова

Л.В. Сафонова

П.М. Креков

Приложение 1
к приказу Министерства культуры
Республики Крым
от « 14 » 12 2021 № 591-СКМ

Границы
зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Доходный дом Я.С. Панченко, конец XIX века», расположенного по адресу: Республика
Крым, г. Симферополь, пр-кт Кирова, 30/ул. Горького, 2, литер «А»

Охранная зона

Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия:

Границы охранной зоны объекта культурного наследия проходят:

- от точки 5 на юго-запад 4,29 м до фасада здания до точки 4;
- от точки 4 на северо-запад 1,23 м до точки 7;
- от точки 7 на северо-запад 31,58 м до вдоль ЗУ КН 90:22:10301:7727 до точки 8;
- от точки 8 на северо-запад 2,29 м вдоль «красной линии» до точки 9;
- от точки 9 на северо-запад 15,83 м вдоль ЗУ КН 90:22:10301:2253 до точки 10;
- от точки 10 на восток 29,61 м через проезжую часть улицы Горького до точки 11;
- от точки 11 на юго-восток 69,03 м вдоль поребрика улицы до точки 12;
- от точки 12 на юго-запад 50,01 м вдоль поребрика улицы до точки 13;
- от точки 13 на северо-запад 19,03 м через проезжую часть проспекта Кирова и тротуар до точки 1;
- от точки 1 на северо-восток 31,34 м вдоль главного фасада до точки 6;
- от точки 6 на северо-запад 17,17 м вдоль бокового фасада до точки 5.

Перечень координат поворотных (характерных) границ охранной зоны

Номер точки	Расстояние, м	Координата X	Координата Y
5	4,29	4971087.11	5189572.27
4	1,23	4971083.86	5189569.47
7	31,58	4971084.68	5189568.55
8	2,29	4971105.99	5189545.24
9	15,83	4971107.14	5189543.26
10	29,61	4971118.35	5189532.09
11	69,03	4971124.34	5189561.09
12	50,01	4971078.14	5189612.38
13	19,03	4971040.04	5189579.98
1	31,34	4971052.24	5189565.37
6	17,17	4971076.22	5189585.55
5	4,29	4971087.11	5189572.27

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

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

- от точки 3 вдоль границы ЗУ с КН 90:22:010301:8197 66,79 м до точки 16 (3-14-15-16);
- от точки 16 на юго-запад 3,67 м вдоль стен построек до точки 17;
- от точки 17 на северо-запад 5,76 м вдоль стен построек до точки 18;
- от точки 18 на северо-восток 41,86 м по границе ЗУ с КН 90:22:010301:2596 до точки 10 (18-19-20-21-22-23-10);
- от точки 10 на юго-восток 50,93 м вдоль «красной» линии застройки до точки 4 (точки 10-9-8-7-4);
- от точки 4 на юго-запад 27,0 м вдоль границ территории ОКН до точки 3.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)

Номер точки	Расстояние, м	Координата X	Координата Y
3	1,57	4971063.44	5189551.81
14	8,61	4971064.47	5189550.62
15	46,44	4971057.80	5189545.18
16	3,67	4971087.88	5189509.80
17	5,76	4971085.09	5189507.42
18	1,95	4971089.39	5189503.59
19	0,28	4971090.81	5189504.92
20	8,69	4971091.06	5189504.79
21	1,05	4971097.16	5189510.98
22	5,61	4971096.45	5189511.75
23	24,28	4971100.45	5189515.69
10	15,83	4971118.35	5189532.09
9	2,29	4971107.14	5189543.26
8	31,58	4971105.99	5189545.24
7	1,23	4971084.68	5189568.55
4	27	4971083.86	5189569.47
3	1,57	4971063.44	5189551.81

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

- от точки 1 на юго-запад 79,32 м вдоль фасада 5-ти этажного дома до точки 24;
- от точки 24 на северо-запад 67,12 м по границе ЗУ с КН 90:22:010301:7512 до точки 27 (24-25-26-27);
- от точки 27 по границе ЗУ с КН 90:22:010301:2596 574,83 м до точки 31;
- от точки 31 на юго-восток 1,6 м вдоль стен построек до точки 18;
- от точки 18 на юго-восток 5,76 м вдоль стен построек до точки 17;
- от точки 17 на северо-восток 3,67 м вдоль стен построек до точки 16;
- от точки 16 на юго-восток 46,44 м вдоль ЗУ с КН 90:22:010301:8197 точки 15;
- от точки 15 на северо-восток 8,61 м вдоль ЗУ с КН 90:22:010301:8197 до точки 14;
- от точки 14 на юго-восток 1,57 м до точки 3;
- от точки 3 на юго-восток 17,59 м по границе территории ОКН до точки 1 (3-2-1).

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)





Номер точки	Расстояние, м	Координата X	Координата Y
1	79,32	4971052.24	5189565.37
24	25,72	4970 992.67	5189512.99
25	18,26	4971010.51	5189494.46
26	23,14	4971023.06	5189481.20
27	56,57	4971038.23	5189463.73
28	10,28	4971077.18	5189504.75
29	7,19	4971083.70	5189496.80
30	0,79	4971088.75	5189501.92
31	1,6	4971088.22	5189502.50
18	5,76	4971089.39	5189503.59
17	3,67	4971085.09	5189507.42
16	46,44	4971087.88	5189509.80
15	8,61	4971057.80	5189545.18
14	1,57	4971064.47	5189550.62
3	15,3	4971063.44	5189551.81
2	2,29	4971053.59	5189563.52
1	79,32	4971052.24	5189565.37

Схема зон охраны объекта культурного наследия

Схема зон охраны зон М1:1000.



Условные обозначения

-  - Объект культурного наследия
-  - Территория объекта культурного наследия
-  - Охранная зона
-  - Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ

Приложение 2
к приказу Министерства культуры
Республики Крым
от « 14 » 12 2021 № 591-ОКМ

Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Я.С. Панченко, конец XIX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пр-кт Кирова, 30/ул. Горького, 2, литер «А»

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;
- нарушение ландшафтных характеристик территории, в том числе изменение характеристик природного рельефа;
- самовольные посадки (порубки) деревьев и кустарников;
- 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);
- размещение на фасадах объекта культурного наследия инженерного оборудования, инженерных сетей и коммуникаций, спутниковых устройств и кондиционеров, препятствующих визуальному восприятию элементов фасада;
- возведение сплошных (глухих) ограждений, нарушающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;
- размещение автостоянок любого типа.

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;
- 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;
- ремонт и реконструкция зданий и сооружений без изменения их габаритных размеров;
- 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;
- прокладка подземных инженерных сетей и коммуникаций, по проектам, имеющим в составе раздел «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия», прошедшим Государственную историко-культурную экспертизу, согласованные с органом охраны культурного наследия;
- 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;
- размещение временных сооружений на период проведения культурно-массовых мероприятий.

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);
- снос и реконструкция зданий и сооружений исторической застройки;
- 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. 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;

- возведение временных строений и сооружений, необходимых для проведения строительных, ремонтных и реставрационных работ;
- возведение строений и сооружений, необходимых для охраны окружающей среды (обеспечение пожарной безопасности, защита от акустических, динамических, сейсмических, гидрогеологических воздействий) по проектам, имеющим в составе раздел «Обеспечение сохранности объектов культурного наследия», прошедший Государственную историко-культурную экспертизу, согласованный с органом охраны культурного наследия;
- 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 досок с площадью информационного поля не более 1,0 кв. м;
- установка отдельно стоящих средств наружной рекламы и информации с площадью информационного поля до 2,5 кв. м, остановочных модулей, афишных тумб с элементами исторической стилизации не выше 2,5 метров;
- 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 градостроительному регламенту, действующему в границах территории применения режима Р2-1, Р2-2 (регламентные участки ЗРЗ-1, ЗРЗ-2)

Характер использования территории и застройки:

Сохранение существующего характера функционального назначения территории в соответствии с видами разрешённого использования земельных участков, предусмотренными действующей документацией.

Не допускаются виды разрешённого использования, соответствующие родовому понятию «Производственная деятельность» (коды разрешённого использования 6.0 и другие, начинающиеся на цифру 6 по Классификатору видов разрешённого использования земельных участков, утверждённому Приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 года № 540).

Организация территории

Характер организации территории:

Осуществление мероприятий по организации территории с учетом следующих требований:

- сохранение направления трассировки застройки;
- 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, определённых настоящим регламентом.

Количественные параметры организации территории:

Процент озеленения не устанавливается.

Застройка и иные сооружения

Существующая застройка:

Допускается реконструкция существующей внутриквартальной застройки с увеличением высотных параметров в глубине квартала, без изменения характеристик фасадов в направлении создания условий для появления (усиления) их дисгармоничной роли относительно характеристик объектов культурного наследия и историко-градостроительной среды.

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 (для внутренних конструкций), стекло и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.

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

Новая застройка:

Допускается осуществление ограниченного нового капитального строительства в глубине внутриквартального пространства с целью организации и реновации благоприятной для визуального восприятия объектов культурного наследия градостроительной среды в рамках настоящих требований градостроительного регламента.

Требования к характеру расположения объектов: размещение на участке – в глубине внутриквартального пространства.

Объёмно-композиционные характеристики застройки – адаптированные/нейтральные относительно типологии объектов культурного наследия и типологии сохранившейся традиционной/исторической застройки по трассе улицы Франко.

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 (для внутренних конструкций), стекло и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.

Требования к высотным параметрам и этажности в границах территории применения режима Р2-1 (единый регламентный участок ЗРЗ-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 территории применения режима Р2-2 (единый регламентный участок ЗРЗ-2):

- предельно допустимая высота – 17,5 метров от уровня отмостки до конька кровли;
- предельно допустимая этажность – 5 этажей.

Особые требования:

Проведение всех видов строительных (включая освоение подземного пространства) работ, а также тех видов реконструктивных, ремонтных и благоустроительных (включая озеленение) 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 обеспечения сохранности объекта культурного наследия с соответствующей государственной историко-культурной экспертизой.