



РЕСПУБЛИКА КРЫМ
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ

ПРИКАЗ

от 26.12.2023 года

№ 639-ДКН

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 князя Л.Н. Ратиева», конец XIX века - начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Севастопольская, 12/43 (территория военного санатория)

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 границ территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом князя Л.Н. Ратиева», конец XIX века - начало XX века по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Севастопольская, 12/43 (территория военного санатория), разработанным ИП Кучинская,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом князя Л.Н. Ратиева», конец XIX века - начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Севастопольская, 12/43 (территория военного санатория) (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом князя Л.Н. Ратиева», конец XIX века - начало

XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Севастопольская, 12/43 (территория военного санатория) (приложение 2).

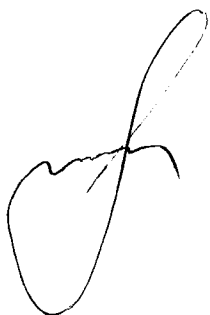
2. Департаменту государственной охраны культурного наследия Министерства культуры Республики Крым (Ростенко А.О.) обеспечить:

- 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 «Дом князя Л.Н. Ратиева», конец XIX века - начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Севастопольская, 12/43 (территория военного санатория)

Охранная зона

Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия:

Границы охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) проходят по часовой стрелке:
15-16-17-18 – от точки 15, расположенной на углу бордюра перекрестка ул. Володарского и ул. Севастопольской, в северо-восточном направлении вдоль дороги ул. Севастопольской с поворотами в точках 16, 17 до точки 18, расположенной на пересечении красных линий застройки ул. Севастопольской и пер. Кубанского;
18-19 – от точки 18 в северо-западном направлении на расстоянии 38,58 м вдоль каменной подпорной стены до точки 18, расположенной на изломе стены;
19-20 – от точки 19 в северо-восточном направлении, пересекая пер. Кубанский, на расстоянии 6,24 м до точки 20;
20-21-22 – от точки 20 на расстоянии 12,88 м вдоль красной линии застройки пер. Кубанского до точки 21 и далее на расстоянии 30,48 м до точки 22, расположенной на углу каменной подпорной стены на перекрестке с ул. Севастопольской;
22-23 – от точки 22 в северо-восточном направлении на расстоянии 29,05 м вдоль ул. Севастопольской до точки 23, расположенной на углу 2-этажного жилого здания;
23-24 – от точки 23 в юго-восточном направлении, пересекая ул. Севастопольскую, на расстоянии 8,55 м, до точки 24, расположенной на изломе земельного участка 90:25:010123:2226/1;
24-25 – от точки 24 в юго-западном направлении по границе земельного участка 90:25:010123:2226/1 на расстоянии 3,95 м до точки 25, расположенной на изломе участка;
25-3-2-1 – от точки 25 в юго-западном направлении по границе земельного участка 90:25:010123:2226/1 с поворотами в точках 3, 2, расположенных на изломах участка, до точки 1;
1-10 – от точки 1 в юго-восточном направлении на расстоянии 77,84 м до точки 10, расположенной на углу клумбы;
10-26-27 – от точки 10 в юго-западном направлении на расстоянии 41,39 м до точки 26 и далее в западном направлении на расстоянии 9,72 м до точки 27, расположенной на северном углу 2-этажного здания;
27-28-29 – от точки 27 в северном направлении вдоль восточного фасада 4-этажного здания на расстоянии 34,99 м до точки 28, и далее с поворотом в северо-восточном направлении на расстоянии 7,5 м до точки 29;
29-30 – от точки 29 в восточном направлении на расстоянии 7,91 м до точки 30;
30-31 – от точки 30 в северо-восточном направлении вдоль восточного фасада 4-этажного здания на расстоянии 23,46 м до точки 31;
31-32 – от точки 31 в северо-западном направлении на расстоянии 13,87 м до точки 32, расположенной на углу клумбы;
32-33-15 – от точки 32 в западном направлении на расстоянии 16,41 м до точки 33, расположенной на границе земельного участка 90:25:010123:2226/1 и далее на расстоянии 37,08 м до первоначальной точки 15.

Перечень координат поворотных (характерных) границ охранной зоны

Обозначение границ охранной зоны объекта культурного наследия: ОЗ			
Обозначение характерных точек границ	Координаты		Горизонтальное проложение (S), м
	X, м	Y, м	
15	4919799.10	5193275.87	32,32
16	4919817.62	5193302.36	17,90
17	4919828.65	5193316.46	22,32
18	4919841.77	5193334.52	38,58
19	4919859.29	5193300.15	6,24
20	4919864.83	5193303.02	12,88
21	4919859.17	5193314.59	30,48
22	4919845.58	5193341.87	29,05
23	4919862.99	5193365.12	8,55
24	4919857.30	5193371.50	3,95
25	4919855.03	5193368.27	29,88
3	4919837.52	5193344.06	7,70
2	4919833.01	5193337.82	10,02
1	4919827.18	5193329.67	77,84
10	4919766.72	5193378.70	41,39
26	4919743.24	5193344.62	9,72
27	4919741.68	5193335.03	34,99
28	4919773.49	5193320.46	7,50
29	4919780.85	5193321.88	7,91
30	4919779.35	5193329.65	23,46
31	4919802.19	5193335.01	13,87
32	4919813.20	5193326.57	16,41
33	4919813.20	5193310.16	37,08
15	4919799.10	5193275.87	

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

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

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ подзона 1) проходят по часовой стрелке:

34-35 – от точки 34, расположенной на углу пересечения красных линий ул. Володарского и ул. Архивной, в северо-восточном направлении на расстоянии 16,13 м до точки 35, расположенной на северном углу 3-этажного жилого дома на перекрестке пер. Кубанского и ул. Архивной;

35-36-37-38-19-18 – от точки 35 в юго-восточном направлении вдоль каменной подпорной стены пер. Кубанского с поворотами в точках 36, 37, 38, 19, расположенных на изломах стены, до точки 18 на пересечении красных линий застройки ул. Севастопольской и пер. Кубанского;

18-17-16-15 – от точки 18 в юго-западном направлении вдоль линии застройки ул. Севастопольской с поворотами в точках 17, 16, до точки 15, расположенной на бордюре дороги ул. Володарского и ул. Севастопольской;

15-39-34 – от точки 15 в северо-западном направлении вдоль ул. Володарского на расстоянии 26,06 м до точки 39 и далее на расстоянии 60,47 м до первоначальной точки 34.

Перечень координат поворотных (характерных) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ подзона 1

Обозначение границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия: ЗРЗ подзона 1			
Обозначение характерных точек границ	Координаты		Горизонтальное проложение (S), м
	X, м	Y, м	
34	4919875.57	5193235.48	16,13
35	4919888.81	5193244.69	12,98
36	4919881.42	5193255.36	8,07
37	4919877.94	5193262.64	14,58
38	4919871.58	5193275.76	27,31
19	4919859.29	5193300.15	38,58
18	4919841.77	5193334.52	22,32
17	4919828.65	5193316.46	17,90
16	4919817.62	5193302.36	32,32
15	4919799.10	5193275.87	26,06
39	4919822.79	5193265.00	60,47
34	4919875.57	5193235.48	

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

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ подзона 2) проходят по часовой стрелке:

3-25-24 – от точки 3 в северо-восточном направлении по границе земельного участка 90:25:010123:2226/1 с поворотом в точке 25, расположенной на изломе участка; до точки 24;

24-40 – от точки 24 в юго-восточном направлении вдоль северо-восточного фасада 3-этажного здания на расстоянии 64,05 м до точки 40, расположенной на углу клумбы;

40-7 – от точки 40 в южном направлении на расстоянии 29,86 м вдоль каменной подпорной стены до точки 7, расположенной на углу стены;

7-6-5 – от точки 7 в северо-западном направлении на расстоянии 28,43 м до точки 6, расположенной на восточном углу объекта культурного наследия, и далее вдоль фасада на расстоянии 12,18 до точки 5, расположенной на углу примыкания с поздней пристройкой;

5-4-3 – от точки 5 в северо-восточном направлении вдоль фасада поздней пристройки на расстоянии 2,04 м до точки 4, расположенной на стене здания и далее на расстоянии 37,18 м до первоначальной точки 3.

Перечень координат поворотных (характерных) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ подзона 2

Обозначение границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ подзона 2			
Обозначение характерных точек границ	Координаты		Горизонтальное проложение (S), м
	X, м	Y, м	
3	4919837.52	5193344.06	29,88
25	4919855.03	5193368.27	3,95
24	4919857.30	5193371.50	64,05
40	4919823.25	5193425.75	29,86
7	4919797.36	5193410.88	28,43
6	4919811.59	5193386.27	12,18
5	4919817.74	5193375.76	2,04
4	4919819.59	5193376.63	37,18
3	4919837.52	5193344.06	

Координатное описание границ зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗОПЛ) проходят по часовой стрелке:

7-40 – от точки 7, расположенной на западном углу подпорной каменной стены клумбы, в северо-восточном направлении на расстоянии 29,86 м до точки 40;

40-41 – от точки 40 в северо-восточном направлении на расстоянии 9,26 м до точки 41, расположенной на углу клумбы;

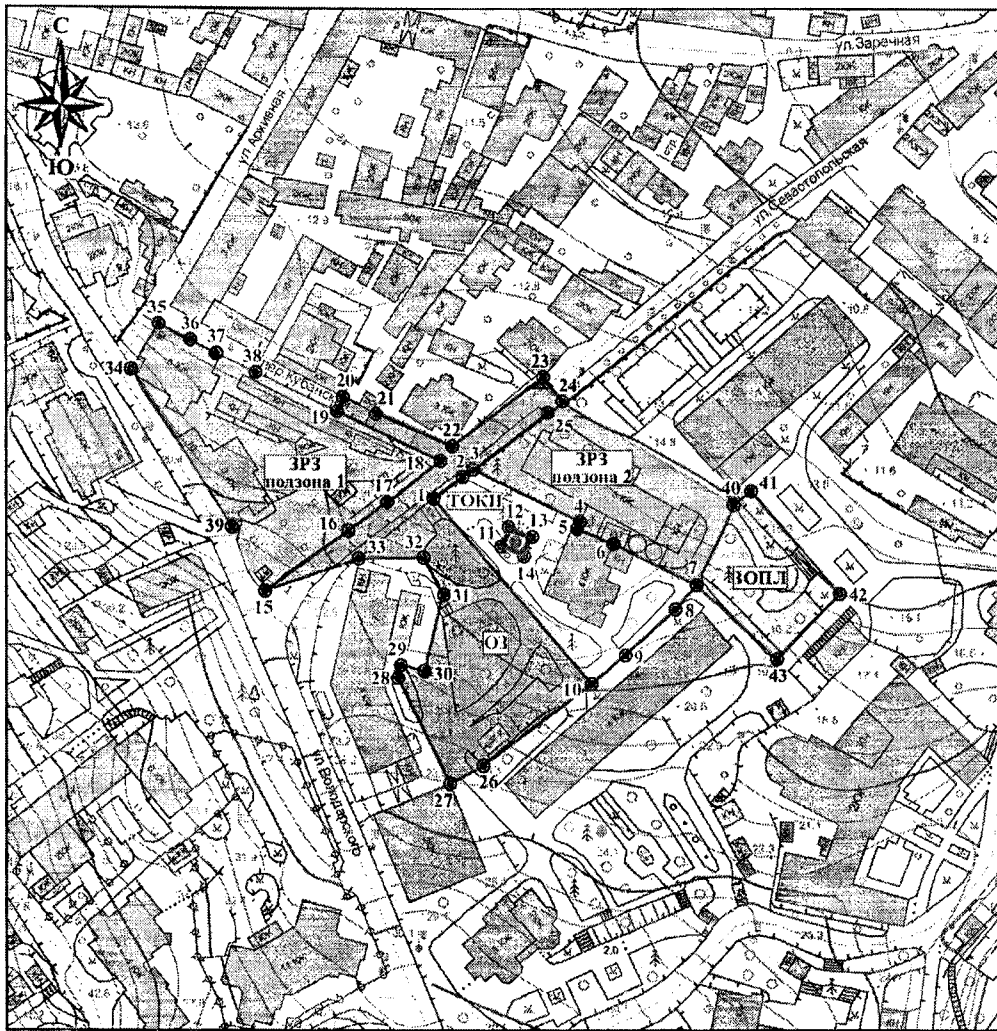
41-42 – от точки 41 в юго-восточном направлении на расстоянии 43,24 м вдоль клумбы до точки 42, расположенной на углу клумбы;

42-43-7 – от точки 42 в юго-западном направлении на расстоянии 37,02 м вдоль каменной подпорной стены до точки 43, расположенной на углу стены, и далее на расстоянии 33,91 м до первоначальной точки 7.

Таблица координат поворотных точек границ зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ) объекта культурного наследия










Обозначение границ зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия: ЗОПЛ			
Обозначение характерных точек границ	Координаты		Горизонтальное проложение (S), м
	X, м	Y, м	
7	4919797.36	5193410.88	29,86
40	4919823.25	5193425.75	9,26
41	4919829.41	5193432.67	43,24
42	4919798.44	5193462.84	37,02
43	4919773.77	5193435.24	33,91
7	4919797.36	5193410.88	

Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия



Условные обозначения

0 100 м

-  объект культурного наследия регионального значения «Дом князя Л.Н. Ратиева»
-  объект культурного наследия регионального значения «Бассейн «Олени»
-  здания и сооружения
-  озелененные территории
-  утвержденные границы территории объекта культурного наследия «Бассейн «Олени»
-  границы территории объекта культурного наследия «Дом князя Л.Н. Ратиева»
-  охранный зона объекта культурного наследия
-  зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
-  зона охраняемого природного ландшафта

⊙ 1 характерная поворотная точка и ее номер

Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом князя Л.Н. Ратиева», конец XIX века - начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Севастопольская, 12/43 (территория военного санатория)

В границах охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) запрещается:

- хозяйственная деятельность, нарушающая целостность объекта культурного наследия и создающая угрозу его повреждения, разрушения или уничтожения;
- размещение объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик, существующих на территории памятника 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);
- 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 границах охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) 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, устройству ограждений (ограждения, обращенные на улицу, должны соответствовать характеру сформировавшейся среды, типу застройки, не нарушать визуальное восприятие объекта культурного наследия, максимальная высота, типы и материалы ограждений – в соответствии с требованиями Правил благоустройства и санитарного содержания территории муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым);
- 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;
- 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.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (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 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) разрешается:

- строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства, в соответствии с максимальными параметрами застройки (указаны далее

- в «Требования к градостроительным регламентам, действующие в границах территорий применения режима зоны регулирования застройки (ЗРЗ)»);
- 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;
 - размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление, а также временных строительных ограждающих конструкций;
 - 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.

Требования к градостроительным регламентам, действующие в границах территорий применения режима зоны регулирования застройки (ЗРЗ подзона 1, подзона 2):

- капитальный ремонт, реконструкция, строительство объектов капитального строительства (максимальная высота объекта капитального строительства – **4 этажа** высотой до **16,0 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.

В границах зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия (ЗОПЛ) **запрещается:**

- 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);
- благоустройство территории с использованием элементов, нарушающих визуальное восприятие объекта 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;
- хозяйственная деятельность, нарушающая характер и облик исторически сложившегося природно-ландшафтного комплекса;
- проведение мероприятий, которые могут привести к существенному изменению ландшафта, исторически сложившихся природных и ландшафтных объектов, насаждений, кроме изменений, связанных с восстановлением нарушенных природных объектов или реставрацией историко-культурных объектов, включая историческую гидросистему, старовозрастные насаждения;
- нарушение сложившегося соотношения открытых и закрытых пространств;
- порча и изменение видового состава растительности, уничтожение и повреждение почвозащитной растительности;
- загрязнение почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков;
- устройство свалок мусора, технических и производственных отходов, захламление и засорение территории бытовыми отходами;
- рубка зеленых насаждений, кроме санитарных рубок и рубок ухода;
- разведение костров, кроме мест, специально подготовленных для этой цели;
- неорганизованный пал сухой травы, курение в лесу в пожароопасный период, применение сигнальных ракет, петард и других пожароопасных устройств.

В границах зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия (ЗОПЛ) 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, подпорных стен;
- прокладка, ремонт, реконструкция подземных инженерных сетей и коммуникаций, относящихся к функционированию данного объекта культурного наследия;
- проведение научных исследований, в том числе археологических;
- 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;
- работы по озеленению, санитарные рубки, рубки ухода;
- хозяйственная деятельность, не нарушающая характера ландшафта и не требующая возведения капитальных сооружений.