



**РЕСПУБЛИКА КРЫМ
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ**

ПРИКАЗ

от 17.01.2025 года

№ 17 - ДИИ

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 графа А.А. Мордвинова», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Рузвельта, 2/ул. Игнатенко, 1, 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 графа А.А. Мордвинова», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Рузвельта, 2/ул. Игнатенко, 1, литер «А» (№ п/п 779), разработанным ИП Рудницкий Д.В.,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом графа А.А. Мордвинова», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Рузвельта, 2/ул. Игнатенко, 1, литер «А» (№ п/п 779) (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом графа А.А. Мордвинова», начало XX

века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Рузвельта, 2/ул. Игнатенко, 1, литер «А» (№ п/п 779) (приложение 2).

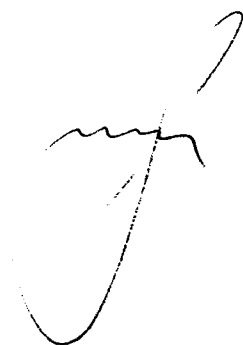
2. Департаменту государственной охраны культурного наследия Министерства культуры Республики Крым (Ростенко А.О.) обеспечить:

- 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 графа А.А. Мордвинова», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Рузвельта, 2/ул. Игнатенко, 1, литер «А» (№ п/п 779)

Охранная зона

Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия:

- 1-2 от точки 1 в северо-восточном направлении до точки 2 (расстояние 1-2 = 18,28 м);
- 2-3 от точки 2 вдоль улицы Игнатенко на восток до точки 3 (расстояние 2-3 = 46,39 м);
- 3-4 от точки 3 на юго-восток до границы земельного участка с кадастровым № 90:25:010105:1003 до точки 4 (расстояние 3-4 = 12,43 м);
- 4-5 от точки 4 на запад по границе земельного участка с кадастровым № 90:25:010105:1003 до точки 5 (расстояние 4-5 = 37,28);
- 5-6 от точки 5 на запад по границе территории ОКН до точки 6 (расстояние 5-6 = 14,14 м);
- 6-7 от точки 6 на юг по границе территории ОКН до точки 7 (расстояние 6-7 = 2,65 м);
- 7-8 от точки 7 на запад по границе территории ОКН до точки 8 (расстояние 7-8 = 3,2 м);
- 8-9 от точки 8 на юго-запад по границе территории ОКН до точки 9 (расстояние 8-9 = 4,97 м);
- 9-10 от точки 9 на юго-восток по границе территории ОКН до точки 10 (расстояние 9-10 = 5,4 м);
- 10-11 от точки 10 на юго-восток по границе территории ОКН до точки 11 (расстояние 10-11 = 15,99 м);
- 11-12 от точки 11 на юго-запад по условной линии до точки 12 (расстояние 11-12 = 12,23 м);
- 12-13 от точки 12 на северо-запад по условной линии до точки 13 (расстояние 12-13 = 14,79 м);
- 13-14 от точки 13 на северо-запад по условной линии до точки 14 (расстояние 13-14 = 17,18 м);
- 14-1 от точки 14 на восток, замыкая контур, в исходную точку 1 (расстояние 14-1 = 4,51 м).

Перечень координат поворотных (характерных) границ охранной зоны

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат СК-63 (зона №5)	
	X	Y
1	4920771.29	5194380.84
2	4920782.93	5194394.92
3	4920783.80	5194441.30

4	4920776.35	5194451.25
5	4920775.65	5194413.98
6	4920774.92	5194399.86
7	4920772.27	5194399.78
8	4920772.37	5194396.58
9	4920768.22	5194393.84
10	4920762.83	5194394.10
11	4920752.75	5194406.51
12	4920747.24	5194395.59
13	4920760.80	5194389.68
14	4920771.62	5194376.34
1	4920771.29	5194380.84

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

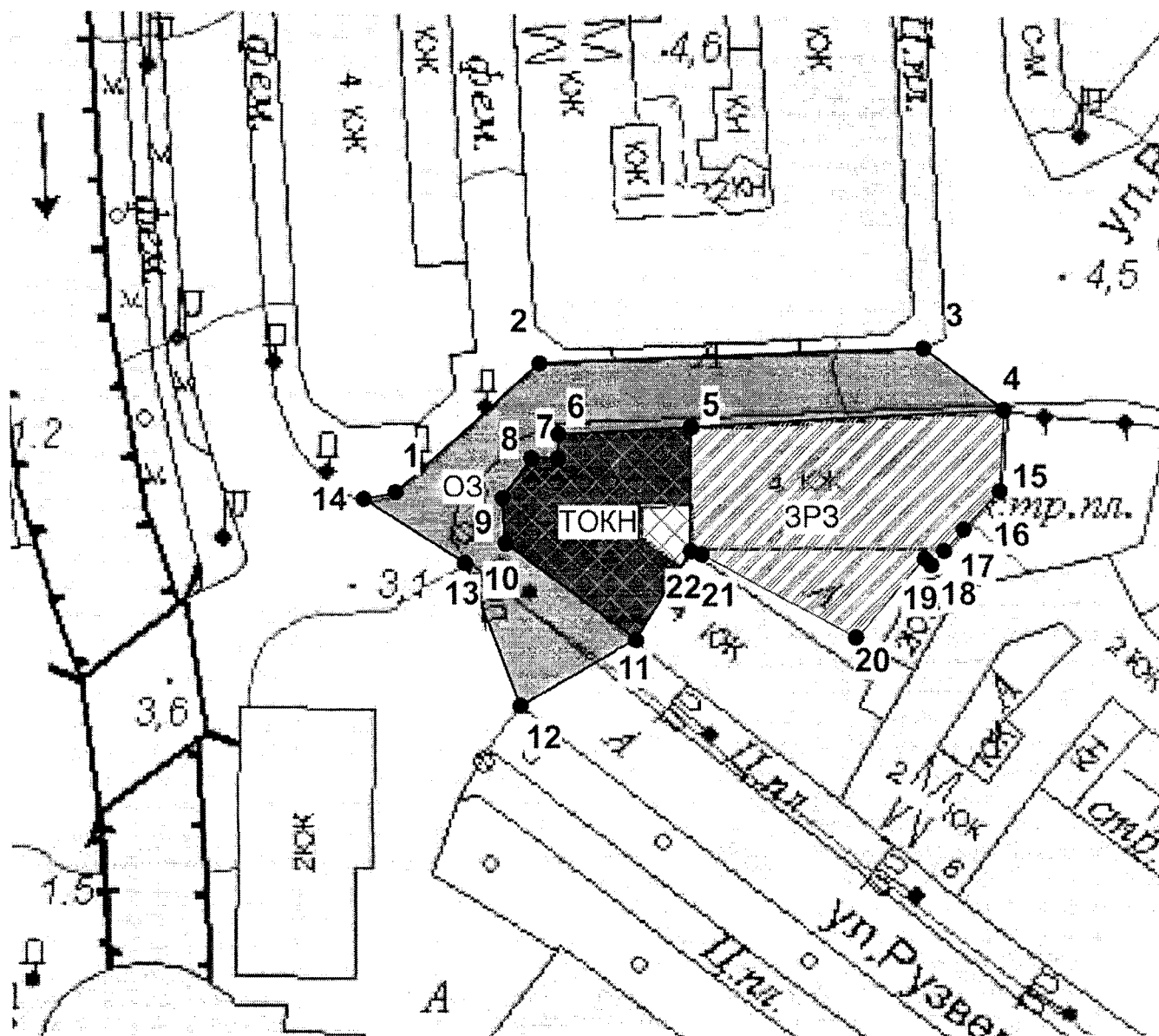
Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

- 5-4 от точки 5 на север по границе земельного участка с кадастровым № 90:25:010105:1003 до точки 4 (расстояние 5-4 = 37,28 м);
- 4-15 от точки 4 на юго-запад по границе земельного участка с кадастровым № 90:20:010105:631 до точки 15 (расстояние 4-15 = 7,36 м);
- 15-16 от точки 15 на юго-запад по границе земельного участка с кадастровым № 90:20:010105:631 до точки 16 (расстояние 15-16 = 6,06 м);
- 16-17 от точки 16 на юго-запад по границе земельного участка с кадастровым № 90:20:010105:631 до точки 17 (расстояние 16-17 = 2,79 м);
- 17-18 от точки 17 на юго-запад по условной линии до границы земельного участка с кадастровым № 90:25:010105:158 до точки 18 (расстояние 17-18 = 1,79 м);
- 18-19 от точки 18 на северо-запад по границе земельного участка с кадастровым № 90:20:010105:158 до точки 19 (расстояние 18-19 = 1,01 м);
- 19-20 от точки 19 на юго-запад по границе земельного участка с кадастровым № 90:20:010105:158 до точки 20 (расстояние 19-20 = 12,56 м);
- 20-21 от точки 20 на северо-запад по границе земельного участка с кадастровым № 90:20:010105:158 до точки 21 (расстояние 20-21 = 20,29 м);
- 21-22 от точки 21 на северо-запад по границе земельного участка с кадастровым № 90:20:010105:158 до точки 22 (расстояние 21-22 = 0,19 м);
- 22-5 от точки 22 на север по границе территории ОКН, замыкая контур, в исходную точку 5 (расстояние 22-5 = 13,07 м).






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

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат СК-63 (зона №5)	
	X	Y
5	4920775.65	5194413.98
4	4920776.35	5194451.25
15	4920769.12	5194449.86
16	4920764.18	5194446.35
17	4920762.07	5194444.53
18	4920760.71	5194443.36
19	4920761.39	5194442.61
20	4920753.25	5194433.05
21	4920762.52	5194415.00
22	4920762.61	5194414.83
5	4920775.65	5194413.98

Схема зон охраны объекта культурного наследия



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Объект культурного наследия регионального значения "Доходный дом графа А.А. Мордвинова, начало XX века". Республика Крым, г. Ялта, ул. Рузвельта, 2/ул. Игнатенко, 1, литер "А".
-  Территория ОКН "Доходный дом графа А.А. Мордвинова, начало XX века".
-  Охранная зона ОКН "Доходный дом графа А.А. Мордвинова, начало XX века".
-  Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН "Доходный дом графа А.А. Мордвинова, начало XX века".
-  8 • Характерная точка и ее номер.

Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом графа А.А. Мордвинова», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Рузвельта, 2/ул. Игнатенко, 1, литер «А» (№ п/п 779)

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

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;
- 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.

Требования к градостроительным регламентам в границах охранный 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.

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 «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;
- здания, превышающие регламентный режим, реконструировать в существующих параметрах (высотность, этажность);
- благоустройство территории;
- размещение отдельно стоящего осветительного оборудования, отвечающего характеристикам элементов исторической архитектурной среды;
- 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;
- установка на зданиях и сооружениях информационных досок с площадью информационного поля не более 1,0 кв. м.

Требования к градостроительному регламенту, действующему в границах территории применения режима зоны регулирования застройки (ЗРЗ)

- 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;
- 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;
- проектная документация должна иметь в своём составе раздел по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.