



РЕСПУБЛИКА КРЫМ  
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ

---

ПРИКАЗ

от 13.10 2021 года

№ 480-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 «Малый господский дом графа М.М. Устинова, начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Восход, ул. Авроры, 111, корпус № 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», Указом Главы Республики Крым от 23.01.2020 № 11-У «О некоторых вопросах деятельности исполнительных органов государственной власти Республики Крым», «Проектом границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Малый господский дом графа М.М. Устинова, начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Восход, ул. Авроры, 111, корпус № 2, литер «А», разработанным ООО «НТПО «Крым» (с учетом уточнения координат поворотных точек),

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Малый господский дом графа М.М. Устинова, начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Восход, ул. Авроры, 111, корпус № 2, литер «А» (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Малый господский дом графа М.М. Устинова, начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Восход, ул. Авроры, 111, корпус № 2, литер «А» (приложение 2).

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

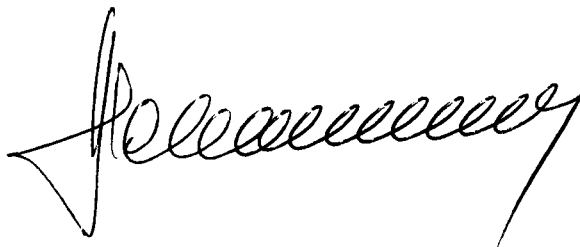
- размещение информации, утвержденной пунктом 1 настоящего приказа, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- размещение информации, утвержденной пунктом 1 настоящего приказа в федеральной государственной информационной системе территориального планирования;
- направление информации в орган кадастрового учета для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости;
- размещение 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. Считать утратившим силу приказ Государственного комитета по охране культурного наследия Республики Крым от 15.08.2018 № 152 «Об утверждении границ территории, зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам объекта культурного наследия регионального значения «Малый господский дом графа М.М. Устинова», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Восход, ул. Авроры, 111, корпус № 2, литер «А».

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



В.В. Новосельская

Согласовано:

Заместитель министра –  
начальник департамента  
государственной охраны  
культурного наследия

Заместитель начальника департамента

Начальник управления

Заведующий отделом

Заведующий отделом



А.О. Ростенко



А.В. Жаворонков



Е.С. Минкина

М.И. Быкова



Л.В. Сафонова

Приложение 1  
к приказу Министерства культуры  
Республики Крым  
от «13» 10. 2021 № 480-ОКН

Границы

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Малый господский дом графа М.М. Устинова, начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Восход, ул. Авроры, 111, корпус № 2, литер «А»

**Текстовое описание границ охранной зоны (ОЗ - 2):**

Граница охранной зоны (ОЗ-2) проходит по периметру здания, на расстоянии 2 м от цоколя, включая крыльца и лестницу входа в подвал.

**Таблица координат поворотных точек границ охранной зоны ОЗ-2**

Каталог координат характерных (поворотных) точек границ охранной зоны ОЗ-2 объекта культурного наследия составлен в системе координат, установленной для ведения кадастрового кадастра недвижимости (СК-63, зона №5).

Система координат «СК-63, зона №5»			
Имя точки	X, м	Y, м	S, м
Внутренний контур			
1	4922356.580	5198104.290	1.10
2	4922357.650	5198104.530	3.32
3	4922356.930	5198107.770	1.20
4	4922358.100	5198108.030	1.70
5	4922357.810	5198109.700	0.89
6	4922356.940	5198109.510	1.23
7	4922356.670	5198110.710	1.21
8	4922357.850	5198110.970	12.98
9	4922355.050	5198123.640	2.60
10	4922352.510	5198123.100	1.38
11	4922352.220	5198124.450	9.03
12	4922343.410	5198122.490	3.61
13	4922344.160	5198118.960	4.92
14	4922339.350	5198117.940	2.07
15	4922338.920	5198119.960	4.22
16	4922334.780	5198119.140	2.59
17	4922335.360	5198116.620	0.70
18	4922334.680	5198116.450	4.10
19	4922335.580	5198112.450	0.76
20	4922336.320	5198112.610	9.20
21	4922338.280	5198103.620	1.77
22	4922340.020	5198103.940	5.07
23	4922341.140	5198099.000	1.65
24	4922342.750	5198099.370	0.66
25	4922342.910	5198098.730	14.56
26	4922357.120	5198101.880	2.47
1	4922356.580	5198104.290	
Наружный контур			
46	4922357.774	5198103.533	2.60

47	4922360.313	5198104.084	21.22
48	4922355.812	5198124.824	2.59
49	4922353.278	5198124.286	1.38
50	4922352.986	5198125.645	11.02
51	4922342.226	5198123.251	3.60
52	4922342.974	5198119.731	2.91
53	4922340.120	5198119.126	2.05
54	4922339.693	5198121.132	6.62
55	4922333.204	5198119.820	17.88
56	4922336.943	5198102.344	2.36
57	4922339.257	5198102.783	5.82
58	4922340.576	5198097.114	18.18
59	4922358.315	5198101.121	2.47
46	4922357.774	5198103.533	

### Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2

#### Граница ЗРЗ-2 проходит:

168-170 - от точки 168, расположенной на границе участка (см. Кадастровую выписку земельного участка) в северо-западном направлении вдоль границы земельного участка до пересечения с лестницей.

170-173 - в северо-восточном направлении вдоль восточного парапета лестницы до пересечения подпорных стен в точке 173.

173-175 - в северо-восточном направлении вдоль подпорной стены до ее крайнего северо-восточного угла.

176-177 - от точки 176 в восточном направлении до точки 177, расположенной на изломе подпорной стены.

177-187 - в юго-восточном направлении вдоль границы земельного участка (см. Кадастровую выписку земельного участка) до точки 187.

187-96 - в юго-западном направлении вдоль границы зоны регулирования застройки ЗРЗ-1 (участок 1) до точки 96.

96-88 - в юго-западном направлении вдоль границы зоны охраняемого ландшафта ЗОЛ-2 до точки 88.

88-168 - в западном направлении вдоль границы зоны регулируемой застройки ЗРЗ-1 (участок 1) до начальной точки 168.

### Таблица координат поворотных точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2

Каталог координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 объекта культурного наследия составлен в системе координат, установленной для ведения кадастрового кадастра недвижимости (СК-63, зона №5).

Система координат «СК-63. зона №5»			
Имя точки	X. м	Y. м	S. м
Внутренний контур			
46	4922357.774	5198103.533	2.60
47	4922360.313	5198104.084	21.22
48	4922355.812	5198124.824	2.59
49	4922353.278	5198124.286	1.38
50	4922352.986	5198125.645	11.02

51	4922342.226	5198123.251	3.60
52	4922342.974	5198119.731	2.91
53	4922340.120	5198119.126	2.05
54	4922339.693	5198121.132	6.62
55	4922333.204	5198119.820	17.88
56	4922336.943	5198102.344	2.36
57	4922339.257	5198102.783	5.82
58	4922340.576	5198097.114	18.18
59	4922358.315	5198101.121	2.47
46	4922357.774	5198103.533	
Наружный контур			
184	4922405.980	5198153.430	2.28
183	4922406.327	5198151.175	8.71
182	4922408.940	5198142.870	12.95
181	4922412.840	5198130.520	3.46
180	4922411.470	5198127.340	7.87
179	4922416.250	5198121.090	1.92
178	4922416.460	5198119.180	7.76
177	4922422.900	5198114.860	10.69
176	4922424.170	5198104.250	15.56
175	4922415.680	5198091.210	21.71
174	4922394.480	5198086.520	15.38
173	4922389.370	5198072.010	12.15
172	4922386.560	5198060.190	4.75
171	4922381.880	5198059.380	1.78
170	4922382.120	5198057.620	27.77
169	4922354.780	5198062.480	20.19
168	4922335.083	5198058.066	26.90
88	4922329.250	5198084.330	4.85
89	4922333.860	5198085.820	9.89
90	4922336.030	5198095.470	20.11
91	4922332.100	5198115.190	10.85
92	4922329.530	5198125.730	8.97
93	4922327.320	5198134.420	31.94
94	4922351.090	5198155.760	9.98
95	4922355.777	5198164.574	3.35
96	4922356.170	5198167.900	51.28
187	4922400.480	5198193.720	29.97
186	4922406.540	5198164.370	8.03
185	4922406.360	5198156.340	2.94
184	4922405.980	5198153.430	

### Описание границ зоны охраняемого природного ландшафта ЗОЛ-2

*Граница ЗОЛ-2 проходит:*

72-78 – от точки 72 в юго-западном направлении по внутренней грани подпорной стены до пересечения подпорной стены с лестницей и проездом.

78-83 - в северо-западном направлении по наружной грани восточного парапета лестницы до пересечения с проездом.

83-93 - в северо-западном направлении с поворотом на восток, огибая две куртины перед южным фасадом корпуса №2, пересекая проезд в точках 83-84 и 92-93, до подпорной стены.

93-96 - в северо-восточном направлении по внутренней грани подпорной стены до точки 96, расположенной на расстоянии 47,92 м от точки 93.

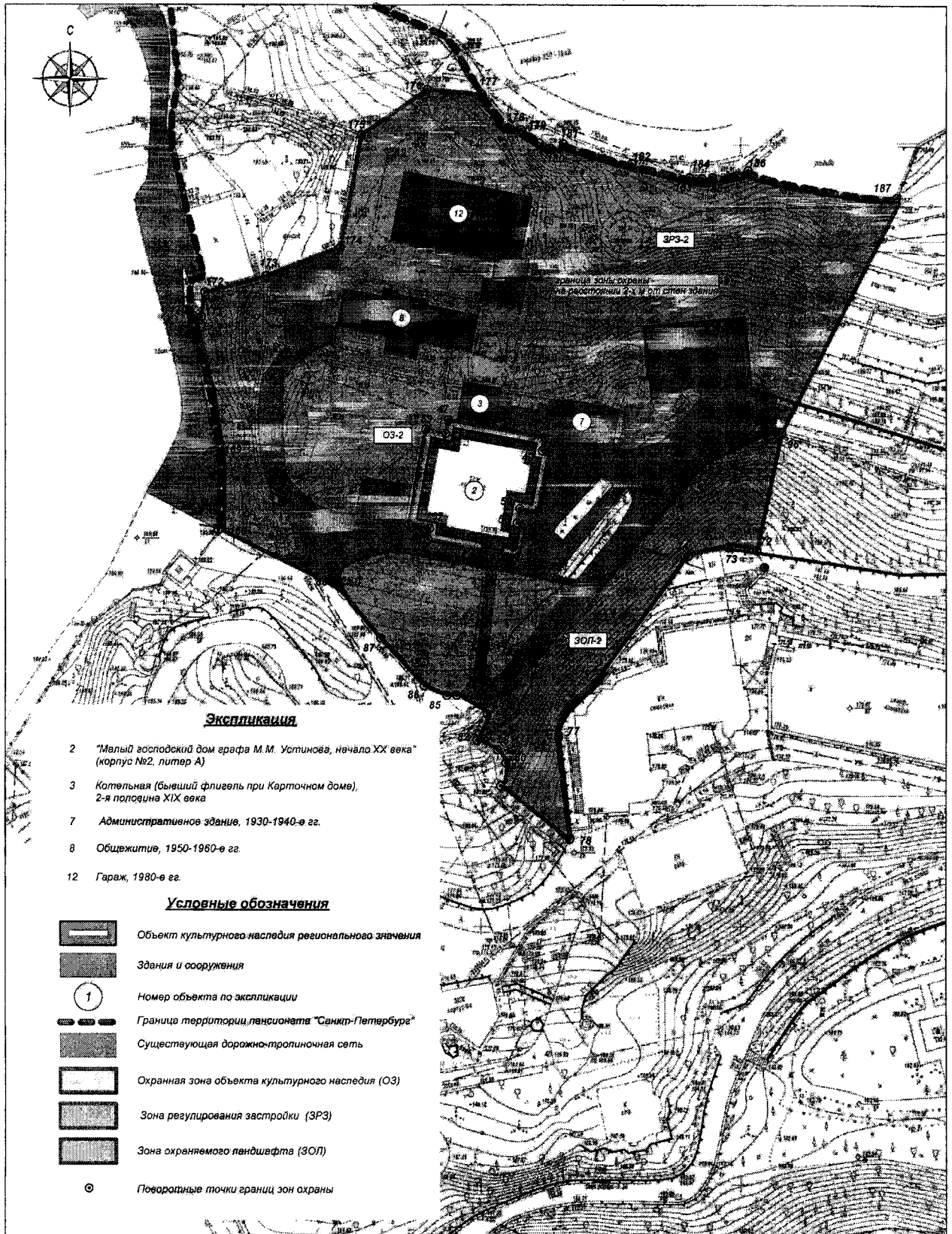
96-72 – в южном направлении, пересекая парковую зону до точки 72.

**Таблица координат поворотных точек границ зоны охраняемого природного ландшафта ЗОЛ-2**

Каталог координат характерных (поворотных) точек границ зоны охраняемого природного ландшафта ЗОЛ-2 объекта культурного наследия составлен в системе координат, установленной для ведения кадастрового кадастра недвижимости (СК-63, зона №5).

<b>Система координат «СК-63, зона №5»</b>			
<b>Имя точки</b>	<b>X, м</b>	<b>Y, м</b>	<b>S, м</b>
72	4922333.660	5198165.150	5.54
73	4922334.320	5198159.650	7.82
74	4922332.930	5198151.950	30.15
75	4922309.150	5198133.410	8.37
76	4922303.430	5198127.300	4.72
77	4922298.920	5198125.920	19.62
78	4922279.360	5198127.450	16.87
79	4922290.030	5198114.390	4.52
80	4922294.390	5198115.570	2.99
81	4922296.950	5198114.030	4.39
82	4922298.890	5198110.090	5.37
83	4922303.790	5198112.290	6.99
84	4922307.600	5198106.430	1.91
85	4922307.610	5198104.520	4.77
86	4922309.620	5198100.200	12.49
87	4922319.070	5198092.030	12.76
88	4922329.250	5198084.330	4.85
89	4922333.860	5198085.820	9.89
90	4922336.030	5198095.470	20.11
91	4922332.100	5198115.190	10.85
92	4922329.530	5198125.730	8.97
93	4922327.320	5198134.420	31.94
94	4922351.090	5198155.760	9.98
95	4922355.777	5198164.574	3.35
96	4922356.170	5198167.900	22.68
72	4922333.660	5198165.150	

## Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия





Приложение 2  
к приказу Министерства культуры  
Республики Крым  
от « 13 » 10 2021 № 480-ОКН

Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Малый господский дом графа М.М. Устинова, начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Восход, ул. Авроры, 111, корпус № 2, литер «А»

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ - 2) объекта культурного наследия:

В охранной зоне запрещается:

- снос объектов культурного наследия и их частей;
- строительство объектов капитального строительства;
- размещение на фасадах объектов культурного наследия инженерного оборудования, инженерных сетей и коммуникаций, спутниковых устройств и кондиционеров, препятствующих визуальному восприятию элементов фасада;
- размещение на здании и территории охранной зоны рекламных щитов, баннеров, вывесок, элементов освещения, препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;
- прокладка наземных и надземных инженерных сетей и коммуникаций;
- прокладка подземных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к функционированию данного объекта культурного наследия;
- изменение планировки исторического проезда через Особняк;
- изменение конфигурации исторических террас, лестниц;
- размещение автостоянок, устройство сплошных ограждений.

В охранной зоне разрешается:

- проведение работ по реставрации и сохранению объектов культурного наследия с условием сохранения характеристик, составляющих предмет охраны;
- проведение работ по благоустройству территории, в том числе и ремонт подпорных стен и лестниц, на основе проектов реставрации объекта культурного наследия, согласованных с органом охраны культурного наследия;
- 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, противооползневых воздействий, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;
- размещение элементов наружного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию объекта;
- размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;
- проведение научных исследований;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, необходимых для обслуживания объекта культурного наследия, не препятствующих его визуальному восприятию;
- прокладка подземных инженерных сетей и коммуникаций, относящихся к функционированию данного объекта культурного наследия;

- ограниченное движение транспорта по территории, необходимое для обслуживания объекта культурного наследия или проведения ремонтно-реставрационных работ на объекте культурного наследия;
- проведение мероприятий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, не препятствующих его визуальному восприятию.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки (ЗРЗ - 2) объекта культурного наследия:

В зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности запрещается:

- возведение объектов, препятствующих обеспечению визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;
- применение при новом строительстве, реконструкции, ремонте диссонансных объемно-пространственных и архитектурных решений (по чрезмерно активному силуэту и цвету, в том числе, использование активных цветовых решений в отделке фасадов);
- устройство сплошных ограждений;
- изменение планировочной структуры исторической дорожно - тропинойной сети;
- прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом.

В зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности разрешается:

- строительство жилых, общественных и рекреационных зданий высотой не более 12 м от планировочной отметки земли до конька крыши по проектам, имеющим в составе раздел «Охрана культурного наследия», согласованный с органом охраны культурного наследия. Архитектурные решения должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры исторической застройки. Размещение новых сооружений нужно производить преимущественно по принципу замены существующих сооружений. Габариты и формы объектов должны определяться из условия обеспечения масштабного соответствия с окружающей исторической природной средой, исключающего создание фона, неблагоприятного для восприятия памятника;
- капитальный ремонт, реконструкция существующей застройки. Архитектурные решения должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры исторической застройки;
- возведение временных строений и сооружений для проведения строительных, ремонтных и реставрационных работ;
- возведение строений и сооружений, необходимых для охраны окружающей среды (обеспечение пожарной безопасности, защита от акустических, динамических, сейсмических, оползневых, гидрогеологических и экологических воздействий) по проектам, имеющим в составе раздел «Охрана культурного наследия», согласованный с органом охраны культурного наследия;
- строительство подземных сооружений при наличии заключения, подтверждающего отсутствие негативного влияния этих сооружений на сохранение объекта культурного наследия по проектам, имеющим в составе раздел «Охрана культурного наследия», согласованный с органом охраны культурного наследия;
- проведение мероприятий в области охраны окружающей среды;
- проведение научных исследований, в том числе, археологических;
- проведение работ по благоустройству территории (в том числе ремонт и реконструкция проездов, дорог, площадок, лестниц, подпорных стен, водосточных лотков и т.д.);
- проведение работ по сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды;
- проведение мероприятий по сохранению и регенерации зеленых насаждений;

- организация временных открытых парковок;
- прокладка инженерных коммуникаций подземным способом, в исключительных случаях на визуально изолированных участках разрешается прокладка наземным и надземным способом.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ – 2) объекта культурного наследия

В зоне охраняемого природного ландшафта запрещается:

- строительство объектов капитального строительства, кроме малых архитектурных форм;
- хозяйственная деятельность, нарушающая характер и облик исторически сложившегося природно-ландшафтного комплекса, распашка склонов;
- проведение мероприятий, которые могут привести к существенному изменению ландшафта, исторически сложившихся природных и ландшафтных объектов, насаждений и элементов благоустройства, кроме изменений, связанных с восстановлением нарушенных природных объектов или реставрацией историко-культурных объектов, включая историческую гидросистему;
- изменение планировочной структуры исторической дорожно-тропиночной сети;
- устройство сплошных ограждений;
- 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 леса, кроме санитарных рубок и рубок ухода;
- запрещено 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 зоне охраняемого природного ландшафта разрешается:

- сохранение существующих ландшафтов – склонов, долин ручьев, водных поверхностей, оврагов, характерного соотношения открытых и закрытых пространств, насаждений традиционных пород деревьев, формирующих виды и панорамы;
- проведение мероприятий, направленных на сохранение элементов существующего ландшафта, особенностей рельефа, гидрографии, планировочных элементов, водных поверхностей, расчистку русел ручьев, защиту территорий от оползней и размыва, укрепление склонов, с применением естественных материалов и форм;
- реконструкция, капитальный и текущий ремонт существующих проездов, дорожек, подпорных стен, лестниц, водосточных лотков, площадок, бассейнов, каптажей;
- устройство пешеходных прогулочных трасс, дорожек, видовых площадок, не изменяющих общего характера сложившегося рельефа;
- размещение малых форм архитектуры;
- реконструкция элементов исторической гидросистемы с целью ее сохранения и восстановления;
- демонтаж малых архитектурных форм, не представляющих исторической ценности;
- работы по озеленению, санитарные рубки, рубки ухода;
- ведение хозяйственной деятельности, не нарушающей характера ландшафта и не требующей возведения сооружений;
- эпизодическое использование территории для проведения массовых праздников и гуляний, с соблюдением мероприятий по охране окружающей природной среды без строительства сооружений;
- разрешается прокладка надземных и подземных коммуникаций, необходимых для функционирования объекта культурного наследия.