



**РЕСПУБЛИКА КРЫМ
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ**

ПРИКАЗ

от 17.05. 2022 года

№ 255 -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 «Особняк, конец XIX века - начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Гаспра, ул. Севастопольское шоссе, 8 (корпус № 1 - литеры «А», «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 «Особняк, конец XIX века - начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Гаспра, ул. Севастопольское шоссе, 8 (корпус № 1 - литеры «А», «Б»)), разработанным ИП Рудницкий Д.В.,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк, конец XIX века - начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Гаспра, ул. Севастопольское шоссе, 8 (корпус № 1 - литеры «А», «Б»)) (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия

регионального значения «Особняк, конец XIX века - начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Гаспра, ул. Севастопольское шоссе, 8 (корпус № 1 - литеры «А», «Б») (приложение 2).

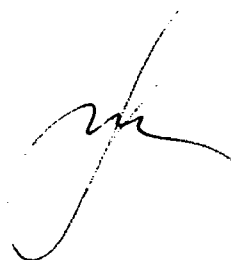
2. Департаменту государственной охраны культурного наследия Министерства культуры Республики Крым (Ростенко А.О.) обеспечить:

- 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 города 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

Приложение 1
к приказу Министерства культуры
Республики Крым
от «11» 05 2022 № 255 - ОКЧ

Границы

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк, конец XIX века - начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Гаспра, ул. Севастопольское шоссе, 8 (корпус № 1 - литеры «А», «Б»)

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

Границы **ЗРЗ подзона 1** проходят:

1...5 – от точки 1, расположенной на углу территории объекта культурного наследия, в юго-западном направлении по границе территории объекта культурного наследия с поворотами в точках 2...4 до точки 5;

5-6 – от точки 5 в западном направлении до точки 6, расположенной на углу ограждения вдоль ул. Севастопольское шоссе;

6...13 – от точки 6 в северо-западном направлении по контуру дороги ул. Севастопольское шоссе и каменного ограждения (без включения дороги в ЗРЗ) с поворотами в точках 7...12 до точки 13, расположенной на углу ул. Севастопольское шоссе и проезда;

13...17 – от точки 13 в южном направлении до точки 14, расположенной на северном углу земельного участка с кадастровым №90:25:020104:88 и далее по северо-восточной границе участка через точки 15, 16 до точки 17, расположенной на углу территории объекта культурного наследия;

17...20-1 – от точки 17 в юго-западном направлении по границе территории объекта культурного наследия с поворотами в точках 18...20 до первоначальной точки 1.

Границы **ЗРЗ подзона 2** проходят:

21...28 – от точки 21, расположенной на северном углу каменного ограждения вдоль дороги ул. Севастопольское шоссе в северо-восточном направлении по контуру дороги и каменного ограждения (без включения дороги в ЗРЗ) с поворотами в точках 22...27, до точки 28, расположенной на углу ограждения;

28...35-17 – от точки 28 в южном направлении до точки 29, расположенной на северном углу территории объекта культурного наследия, и далее по границе территории с поворотами в точках 30...35, до точки 17, расположенной на юго-восточном углу ЗРЗ (подзона 1);

17...13-21 – от точки 17 по северо-восточной границе ЗРЗ (подзона 1) через точки 16...13 до первоначальной точки 21.

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

ЗРЗ подзона 1

№ поворотной точки	Координаты		Горизонтальное проложение (S), м
	X, м	Y, м	
1	4914237.431	5188873.644	13.36
2	4914229.380	5188862.980	20.89
3	4914214.430	5188848.390	36.20
4	4914192.500	5188819.590	15.85
5	4914185.490	5188805.370	4.57
6	4914181.640	5188802.910	5.39
7	4914184.700	5188798.470	13.34
8	4914194.860	5188807.120	27.30
9	4914217.670	5188822.110	54.66
10	4914260.860	5188855.610	19.49
11	4914274.220	5188869.800	18.16
12	4914286.670	5188883.020	12.74
13	4914296.970	5188890.520	15.85
14	4914283.320	5188898.570	11.74
15	4914276.620	5188908.210	14.78
16	4914266.160	5188918.650	6.19
17	4914259.971	5188918.493	1.52
18	4914260.010	5188916.970	13.45
19	4914257.190	5188903.820	28.44
20	4914242.040	5188879.750	7.65
1	4914237.431	5188873.644	

ЗРЗ подзона 2

№ поворотной точки	Координаты		Горизонтальное проложение (S), м
	X, м	Y, м	
21	4914296.970	5188890.520	7.60
22	4914303.710	5188894.040	40.91
23	4914333.960	5188921.580	59.06
24	4914361.330	5188973.910	14.48
25	4914368.630	5188986.420	9.13
26	4914373.230	5188994.310	13.23
27	4914370.750	5189007.300	29.05
28	4914363.030	5189035.310	8.27
29	4914359.573	5189042.817	25.72
30	4914335.820	5189052.680	56.33
31	4914315.910	5188999.990	7.20
32	4914312.050	5188993.910	11.82
33	4914307.060	5188983.200	28.47
34	4914279.670	5188990.980	18.71
35	4914267.180	5188977.050	16.714
17	4914258.850	5188962.560	44.084
16	4914259.971	5188918.493	6.19
15	4914266.160	5188918.650	14.78
14	4914276.620	5188908.210	11.74
13	4914283.320	5188898.570	15.85
21	4914296.970	5188890.520	

Зона охраняемого природного ландшафта

Границы зоны охраняемого природного ландшафта проходят:

36...43-6 – от точки 36, расположенной на изломе дороги по ул. Маратовская и далее по контуру дороги (без включения дороги в ЗРЗ) через точки 37...43, до точки 6, расположенной на южном углу ЗРЗ (подзона 1);

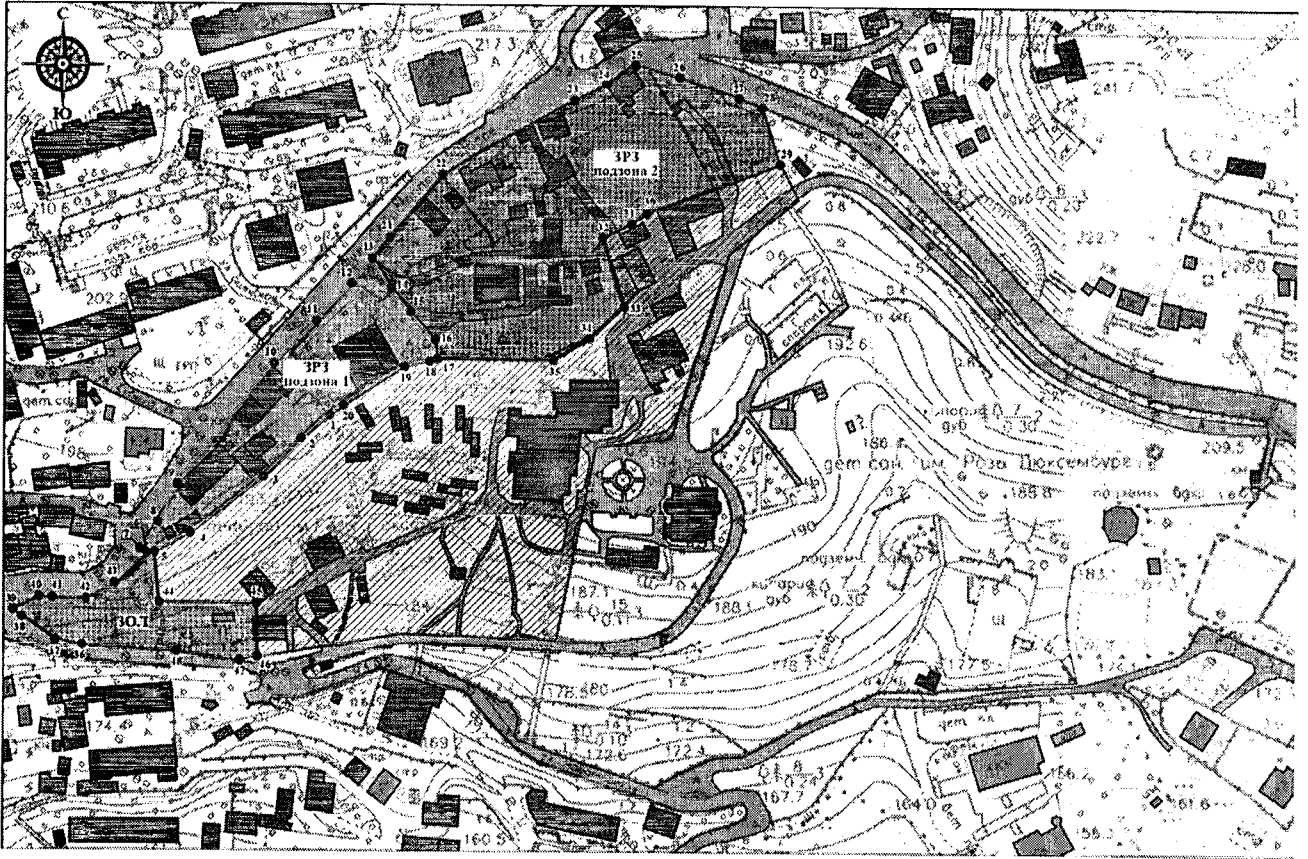
6-5-44...46 – от точки 6 в восточном направлении до точки 5, расположенной на углу ЗРЗ (подзона 1) и границы территории объекта культурного наследия, и далее по границе территории объекта культурного наследия с поворотами в точках 44, 45 до точки 46, расположенной на углу территории объекта культурного наследия со стороны ул. Маратовская;

46...48-36 – от точки 46 в западном направлении по контуру дороги ул. Маратовская (без включения дороги в ЗРЗ) с поворотами в точках 47, 48 до первоначальной точки 36.









Перечень координат поворотных (характерных) границ зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ)

№ поворотной точки	Координаты		Горизонтальное проложение (S), м
	X, м	Y, м	
36	4914148.170	5188762.810	18.38
37	4914154.966	5188745.725	15.68
38	4914160.760	5188731.160	3.27
39	4914162.200	5188728.222	12.39
40	4914168.040	5188739.150	7.06
41	4914167.781	5188746.196	25.60
42	4914166.840	5188771.780	16.48
43	4914168.880	5188788.130	19.53
6	4914181.640	5188802.910	4.57
5	4914185.490	5188805.370	19.24
44	4914166.330	5188807.070	37.91
45	4914165.270	5188844.960	23.69
46	4914141.580	5188845.010	5.63
47	4914138.430	5188840.340	41.02
48	4914142.740	5188799.550	37.14
36	4914148.170	5188762.810	

Схема зон охраны объекта культурного наследия



Условные обозначения

-  Исследуемый объект культурного наследия регионального значения
"Особняк", конец XIX века-начало XX века (корпус №1, литер "А", "Б")
-  Утвержденная граница территории объекта культурного наследия регионального значения
"Особняк", конец XIX века-начало XX века (корпус №1, литер "А", "Б")
-  Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ подзона 1)
-  Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ подзона 2)
-  Зона охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ)
-  Кадастровая граница земельного участка
-  Здания и сооружения
-  Автодороги, проезды

•10 Местоположение и номер поворотной точки

Приложение 2
к приказу Министерства культуры
Республики Крым
от «13» 05 2022 № 255 - ОКН

Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк, конец XIX века - начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Гаспра, ул. Севастопольское шоссе, 8 (корпус № 1 - литеры «А», «Б»)

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (режим ЗРЗ)

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ подзоны 1, 2) **запрещается:**

- возведение объектов, препятствующих обеспечению визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде,
- 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 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ подзоны 1, 2) **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, на основании требований к градостроительным регламентам, установленных для каждой подзоны;
- возведение временных строений и сооружений, необходимых для проведения строительных, ремонтных и реставрационных работ;
- 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;

- 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 градостроительным регламентам для зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ подзона 1):

- максимальная высота объектов капитального строительства (новое строительство или реконструкция) – от планировочной отметки земли до конька скатной кровли или парапета плоской крыши 12,0 м;
- максимальные габариты по длине и ширине здания - в границах собственности и регулируются градостроительными, санитарно-эпидемиологическими и противопожарными нормативами,
- использование в архитектурном решении фасадов и элементов благоустройства объемно-пространственных и цветовых решений нейтрального характера (исключающих резко доминирующие элементы и яркие цветовые акценты), исключающих создание фона, неблагоприятного для визуального восприятия объектов культурного наследия.

Требования к градостроительным регламентам для зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ подзона 2):

- максимальная высота объектов капитального строительства (новое строительство или реконструкция) – от планировочной отметки земли до конька скатной кровли или парапета плоской крыши 9,0 м;
- максимальные габариты по длине и ширине здания - в границах собственности и регулируются градостроительными, санитарно-эпидемиологическими и противопожарными нормативами,
- использование в архитектурном решении фасадов и элементов благоустройства объемно-пространственных и цветовых решений нейтрального характера (исключающих резко доминирующие элементы и яркие цветовые акценты), исключающих создание фона, неблагоприятного для визуального восприятия объектов культурного наследия.

Зона охраняемого природного ландшафта

В границах зоны охраняемого природного ландшафта **запрещается**:

- размещение объектов капитального и некапитального строительства;
- хозяйственная деятельность, нарушающая характер и облик исторического природного окружения объекта культурного наследия, вызывающая загрязнение почв, воздушного и водного бассейнов, нарушение сложившегося характера гидрологических условий (изменение уровня грунтовых вод);
- размещение отходов производства и потребления, в том числе организация свалок бытового мусора;
- прокладка наземных и надземных инженерных коммуникаций, размещение мачтовых конструкций, в том числе вышек сотовой связи;
- уничтожение ценных зеленых насаждений;
- разведение костров;
- размещение, указателей с рекламными модулями, скамеек с рекламными модулями, сити-форматов, афишных стендов, тумб, рекламных конструкций большого формата: пиллар, билбордов.

В границах охраняемого природного ландшафта **разрешается**:

- озеленение территории;
- организация дорожно-тропиночной сети с устройством пешеходных дорожек;
- размещение площадок для отдыха;
- прокладка подземных инженерных коммуникаций, размещение объектов инженерной инфраструктуры с последующей рекультивацией нарушенных земель;
- проведение санитарных рубок.

Осуществление указанных разрешенных мероприятий в границах зон охраны осуществляется при условии разработки в составе проектной документации согласованного в установленном порядке раздела документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.