



РЕСПУБЛИКА КРЫМ
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ

ПРИКАЗ

от «31» 05 2021 года

№ 160-ОКМ

г. Симферополь

*Об утверждении границ зон охраны,
режимов использования земель и требований к
градостроительным регламентам в границах
зон охраны объекта культурного наследия
федерального значения «Вилла «Марина», 1914-1915 годы»,
расположенного по адресу: Республика Крым, г. Алушта,
ул. Набережная, д. 6, корпус № 3, литера «Е»*

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 14 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, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972, «Проектом зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Вилла «Марина», 1914-1915 годы», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Алушта, ул. Набережная, д. 6, корпус № 3, литера «Е», разработанным ООО «Крымская КАРМ»,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Вилла «Марина», 1914-1915 годы», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Алушта, ул. Набережная, д. 6, корпус № 3, литера «Е» (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Вилла «Марина», 1914-1915 годы», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Алушта, ул. Набережная, д. 6, корпус № 3, литера «Е» (приложение 2).

1.3 В случае причинения убытков в связи с утверждением требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Вилла «Марина», 1914-1915 годы», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Алушта, ул. Набережная, д. 6, корпус № 3, литера «Е», в соответствии со ст. 57¹ Земельного кодекса Российской Федерации, возмещать их уполномоченным органом исполнительной власти Республики Крым в порядке и сроки, установленные федеральным законодательством.

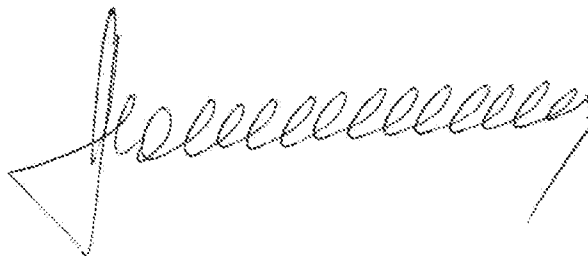
2. Департаменту государственной охраны культурного наследия Министерства культуры Республики Крым (Ростенко А.О.) обеспечить:

- 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 Алушты 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

 В.В. Новосельская

Согласовано:

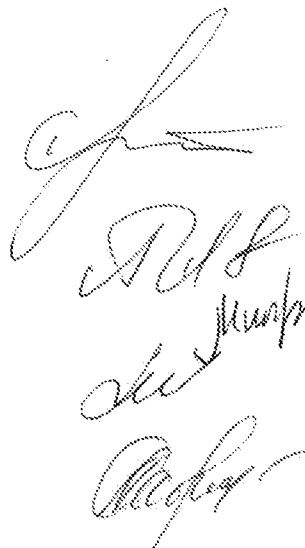
Заместитель министра —
начальник департамента
государственной охраны
культурного наследия

Заместитель начальника департамента

Начальник управления

Заведующий отделом

Заведующий отделом



А.О. Ростенко

А.В. Жаворонков

Е.С. Минкина

М.И. Быкова

Л.В. Сафонова

Границы

зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Вилла «Марина», 1914-1915 годы, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Алушта, ул. Набережная, д. 6, корпус № 3, литера «Е»

Текстовое описание границ территории объекта культурного наследия:

В состав зон охраны объекта культурного наследия входят:

- охранная зона (далее - **ОЗ**);
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (далее - **ЗРЗ**);
- зона охраняемого природного ландшафта (далее - **ЗОЛ**)

Охранная зона (ОЗ) - базовой точкой границы охранной зоны объекта культурного наследия является точка 2, расположенная по ул. Набережной. Охранная зона установлена в границах прилегающей территории, расположенной вокруг здания ОКН, которая состоит из планировочной системы подпорных стен, лестниц и пандусов.

Далее граница охранной зоны проходит (по часовой стрелке):

- от точки 2, расположенной на подпорной стене в юго-восточном направлении вдоль подпорной стены на расстояние 40,24 м до т. 3;
- от точки 3 в юго-западном направлении вдоль подпорной стены на расстояние 164,65 м до т. 6;
- от точки 6 в северо-западном направлении по условной линии на расстояние 20,47 м до т. 7;
- от точки 7 в северо-западном направлении вдоль подпорной стены на расстояние 15,61 м до точки 8;
- от точки 8 в северо-восточном направлении по условной линии на расстояние 40,24 м до точки 21;
- от точки 21 в восточном направлении по условной линии на расстояние 12,89 м до точки 20.
- от точки 20 в юго-восточном направлении вдоль подпорной стены на расстояние 7,08 м до точки 19;
- от точки 19 в северо-восточном направлении вдоль подпорной стены на расстояние 54,34 м до точки 18.
- от точки 18 в северо-западном направлении по условной линии на расстояние 20,39 м до точки 16;
- от точки 16 в северо-восточном направлении вдоль подпорной стены на расстояние 17,20 м до точки 17.
- от точки 17 в северо-восточном направлении вдоль подпорной стены на расстояние 52,89 м до точки 2;

Перечень координат поворотных (характерных) точек границ охранной охраны (ОЗ) объекта культурного наследия

Номер точки	Расстояние, м	Дирекционные углы	Координата X	Координата Y
2			4938529.45	5213392.50
	40.24	111°30'09"		
3			4938514.70	5213429.94
	164.65	203°18'33"		

6			4938363.49	5213364.79
	20.47	284°27'26"		
7			4938368.60	5213344.97
	15.61	291°06'22"		
8			4938374.22	5213330.41
	40.24	15°16'21"		
21			4938413.04	5213341.01
	12.89	90°26'40"		
20			4938412.94	5213353.90
	7.08	110°25'58"		
19			4938410.47	5213360.53
	54.34	20°29'57"		
18			4938461.37	5213379.56
	20.39	291°09'53"		
16			4938468.73	5213360.55
	17.20	48°34'56"		
17			4938480.11	5213373.45
	52.89	21°06'41"		
2			4938529.45	5213392.50

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия включает территорию в границах прилегающей застройки, образованной улицей Набережной.

С северной стороны от объекта культурного наследия расположена зона (ЗРЗ-1):

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

- от точки 1 расположенной на подпорной стене в юго-восточном направлении по условной линии на расстояние 18,79 м до т. 2;
- от точки 2 в юго-западном направлении вдоль подпорной стены на расстояние 52,89 м до т.17;
- от т. 17 в юго-западном направлении вдоль подпорной стены на расстояние 17,20 м до т. 16;
- от точки 16 в северо-западном направлении вдоль подпорной стены на расстояние 19,30 м до точки 15;
- от точки 15 в северо-восточном направлении вдоль подпорной стены на расстояние 13,36 м до точки 13;
- от точки 13 в северо-восточном направлении вдоль подпорной стены на расстояние 39,03 м до точки 14;
- от точки 14 в северо-восточном направлении вдоль подпорной стены на расстояние 18,82 м до точки 1.

Перечень координат поворотных (характерных) точек границ зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия

Номер точки	Расстояние, м	Дирекционные углы	Координата X	Координата Y
1			4938535.87	5213374.84
	18.79	109°58'40"		
2			4938529.45	5213392.50
	52.89	201°06'41"		
17			4938480.11	5213373.45
	17.20	228°34'56"		

16			4938468.73	5213360.55
	19.30	291°10'03"		
15			4938475.70	5213342.55
	13.36	16°26'25"		
13			4938488.51	5213346.33
	39.03	19°17'54"		
14			4938525.35	5213359.23
	18.82	56°01'22"		
1			4938535.87	5213374.84

С юго-восточной стороны от объекта культурного наследия расположена зона (ЗРЗ-2):

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) проходит (по часовой стрелке):

- от точки 3 в юго-восточном направлении по условной линии на расстояние 13,23м до точки 4;
- от точки 4 в юго-западном направлении по условной линии на расстояние 161,62м до точки 5;
- от точки 5 в северо-западном направлении по условной линии на расстояние 20,65м до точки 6;
- от точки 6 в северо-восточном направлении вдоль подпорной стены на расстояние 164,65м до точки 3.

Перечень координат поворотных (характерных) точек границ зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия

Номер точки	Расстояние, м	Дирекционные углы	Координата X	Координата Y
3			4938514.70	5213429.94
	13.23	109°31'01"		
4			4938510.28	5213442.41
	161.62	200°48'36"		
5			4938359.20	5213384.99
	20.65	281°59'24"		
6			4938363.49	5213364.79
	164.65	23°18'33"		
3			4938514.70	5213429.94

Зона охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ) объекта культурного наследия включает территорию в границах исторически сложившегося природно-ландшафтного комплекса.

Границы зоны охраняемого природного ландшафта проходят (по часовой стрелке):

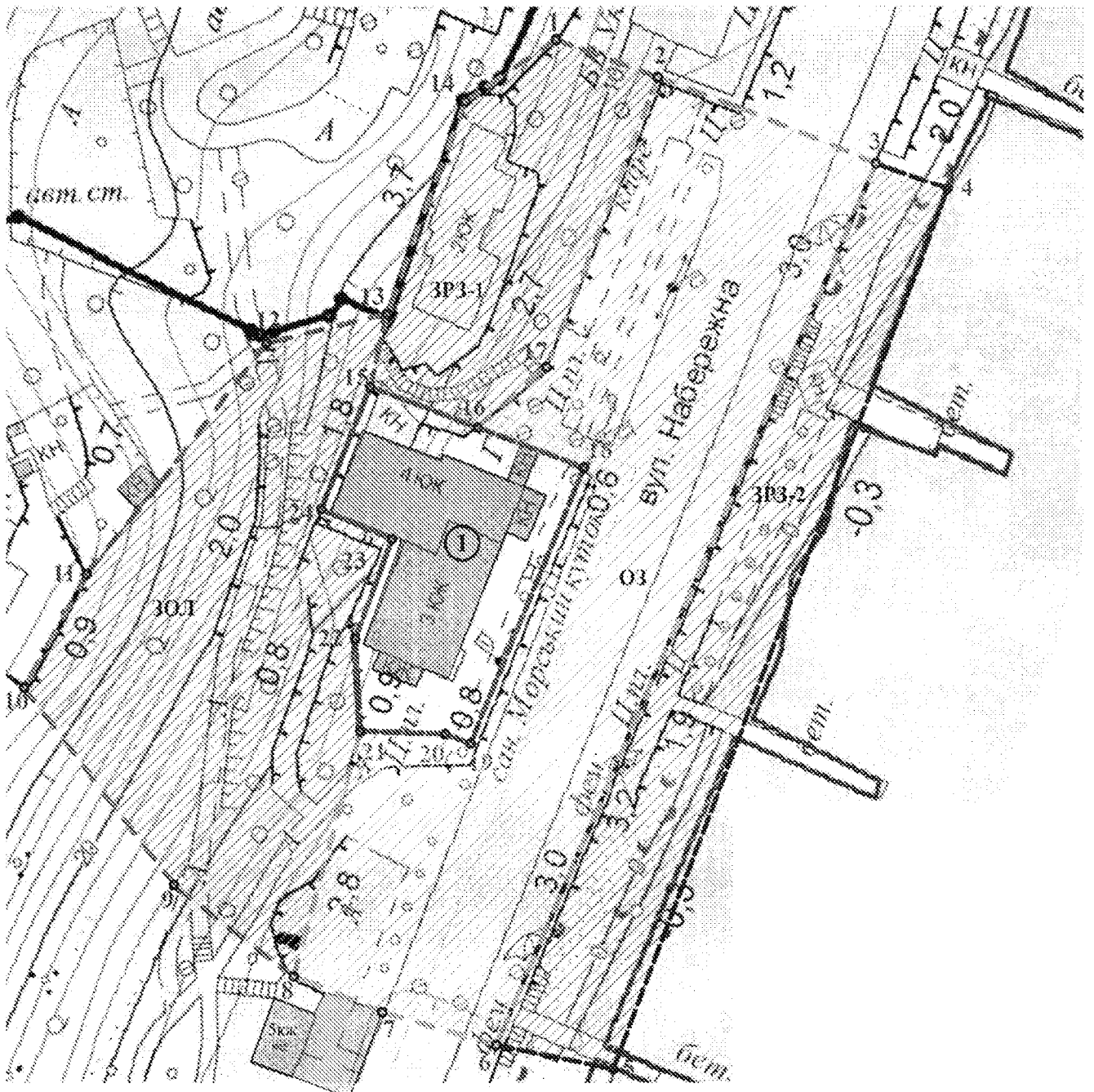
- от точки 8 в северо-западном направлении по условной линии на расстояние 25,04 м до точки 9;
- от точки 9 в северо-западном направлении по условной линии на расстояние 44,64 м до точки 10;
- от точки 10 в северо-западном направлении вдоль подпорной стены на расстояние 22,55 м до точки 11;
- от точки 11 в северо-восточном направлении вдоль подпорной стены на расстояние 50,77 м до точки 12;

- от точки 12 в северо-восточном направлении вдоль подпорной стены на расстояние 19,89 м до точки 13;
- от точки 13 в юго-западном направлении вдоль подпорной стены на расстояние 13,36 м до точки 15;
- от точки 15 в юго-западном направлении вдоль подпорной стены на расстояние 22,17 м до точки 24;
- от точки 24 в юго-восточном направлении вдоль подпорной стены на расстояние 13,99 м до точки 23;
- от точки 23 в юго-западном направлении вдоль подпорной стены на расстояние 19,17 м до точки 22;
- от точки 22 в юго-восточном направлении вдоль подпорной стены на расстояние 18,53 м до точки 21;
- от точки 21 в юго-западном направлении по условной линии на расстояние 40,24 м до точки 8.

Перечень координат поворотных (характерных) точек границ охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ) объекта культурного наследия

Номер точки	Расстояние, м	Дирекционные углы	Координата X	Координата Y
8			4938374.22	5213330.41
	25.04	306°51'06"		
9			4938389.24	5213310.37
	44.64	322°50'52"		
10			4938424.82	5213283.41
	22.55	29°13'30"		
11			4938444.50	5213294.42
	50.77	40°05'40"		
12			4938483.34	5213327.12
	19.89	74°56'13"		
13			4938488.51	5213346.33
	13.36	196°26'25"		
15			4938475.70	5213342.55
	22.17	200°55'41"		
24			4938454.99	5213334.63
	13.99	113°17'05"		
23			4938449.46	5213347.48
	19.17	201°03'48"		
22			4938431.57	5213340.59
	18.53	178°42'06"		
21			4938413.04	5213341.01
	40.24	195°16'21"		
8			4938374.22	5213330.41

Схема зон охраны



- ①
- 03
- ЗРЗ-1
- ЗРЗ-2
- ЛОЗ

Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Вилла «Марина», 1914-1915 годы, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Алушта, ул. Набережная, д. 6, корпус № 3, литера «Е»

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

- строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории ОЗ объектов капитального строительства;
- проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия,
- осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия;
- возведение глухих ограждений, препятствующих зрительному восприятию объекта культурного наследия;
- размещение и установка всех типов рекламных конструкций на здании и территории охранной зоны, а также элементов освещения, препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;
- прокладка инженерных сетей (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей, линий телефонной связи и др.) наземным и надземным способом;
- работы, нарушающие гидрологический режим территории;
- организация открытых парковок, кроме временных парковок спецмашин;
- размещение взрывоопасных объектов и объектов с динамическим воздействием;
- применение строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающие негативное влияние на объект культурного наследия.

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

- ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.
- работы, связанные с сохранением ОКН, с воссозданием утраченных сооружений и элементов планировки;
- работы по ремонту и реконструкции существующих инженерных сетей и коммуникаций;
- работы по прокладке новых подземных инженерных сетей и коммуникаций, относящихся к функционированию данного объекта культурного наследия.
- проведение работ по благоустройству и озеленению территории, при условии отведения атмосферных осадков от ОКН, в том числе ремонт подпорных стен и лестниц, на основе проектов благоустройства территорий, прилегающих к объекту 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, в том числе археологических;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, необходимых для обслуживания объекта культурного наследия, не препятствующих его визуальному восприятию;
- ограниченное движение транспорта по территории, необходимое для обслуживания объекта культурного наследия или проведения ремонтно-реставрационных работ на объекте культурного наследия;
- капитальный ремонт, реконструкция существующей застройки (без увеличения существующих параметров здания). Архитектурные решения должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры исторической застройки;
- размещение памятных знаков, иной историко-культурной информации по согласованию с государственным органом охраны объектов культурного наследия;
- размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление, по согласованию с государственным органом охраны объектов культурного наследия;
- проведение работ по ремонту покрытия дорог, проездов, тротуаров, размещение малых архитектурных форм;
- подземная прокладка новых, реконструкция и ремонт существующих подземных городских инженерных сетей;
- благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных площадок, тротуаров традиционных (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих натуральные материалы;
- ремонт и реконструкция внутри дворовых существующих объектов капитального строительства и хозяйственных построек без изменения габаритов, повышения этажности и высотных отметок коньков кровель;
- строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной защиты склонов от оползней и обвалов.

Режим использования земель в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия 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);
- прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом.
- осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред ОКН, в том числе ведущей к нарушению гидрологического режима территории, создающей динамические нагрузки на грунты;
- размещение на зданиях и территории ЗРЗ рекламных щитов, баннеров, вывесок, элементов освещения, препятствующих визуальному восприятию ОКН;
- организация открытых парковок, кроме временных парковок спецмашин;
- размещение взрывоопасных объектов и объектов с динамическим воздействием;
- применение строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающие негативное влияние на объект культурного наследия.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия 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 «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта 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 реконструкции существующих сооружений. Габариты и формы объектов должны определяться из условия обеспечения масштабного соответствия с окружающей исторической природной средой, исключая создание фона, неблагоприятного для восприятия памятника;
- капитальный ремонт, реконструкция существующей застройки (высотой не более 12м) Архитектурные решения должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры исторической застройки;
- проведение работ по сохранению и восстановлению исторической застройки в рамках регенерации историко-градостроительной среды;
- 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 «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта 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 «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта 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 инженерной защите и благоустройству территории;
 - проведение мероприятий по сохранению и регенерации зеленых насаждений;
 - прокладка инженерных коммуникаций подземным способом, в исключительных случаях, на визуально изолированных участках разрешается прокладка наземным и надземным способом;
- размещение памятных знаков, иной историко-культурной информации по согласованию с государственным органом охраны объектов культурного наследия;
- размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление по согласованию с государственным органом охраны объектов культурного наследия;
- проведение работ по ремонту покрытия дорог, проездов, тротуаров, размещение малых архитектурных форм;
- подземная прокладка новых, реконструкция и ремонт существующих подземных городских инженерных сетей;
- благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных площадок, тротуаров традиционных (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих натуральные материалы;
- ремонт и реконструкция внутривортовых существующих объектов капитального строительства и хозяйственных построек без изменения габаритов, повышения этажности и высотных отметок коньков кровель;

– строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной защиты склонов от оползней и обвалов.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия запрещается:

- строительство объектов капитального строительства;
- прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным, надземным способом и по подпорным стенам;
- осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред ОКН, в том числе ведущей к нарушению гидрологического режима территории;
- применение строительных технологий, создающих динамические и вибрационные нагрузки и оказывающих негативное влияние на объект культурного наследия.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия разрешается:

- проведение работ по благоустройству территории, в том числе ремонт покрытия проездов, площадок, дорожек;
- инженерная защита береговой зоны, ремонт подпорных стен;
- строительство, реконструкция и ремонт гидротехнических сооружений по кромке набережной;
- размещение построек в легких временных конструкциях с целью оборудования пляжей объектами лечебно-оздоровительного и санитарно-гигиенического назначения, теньевыми навесами, раздевалками, шезлонгами, точек с прохладительными напитками и другими элементами повышенного комфорта.

Режим использования земель в границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ)

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

- строительство объектов капитального строительства;
- 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 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;
- распашка склонов;
- 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, захламливание и засорение территории бытовыми отходами;
- рубка леса, 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 (ЗОЛ) объекта культурного наследия разрешается:

- работы по сохранению ОКН;
- сохранение существующих природных ландшафтов – склонов характерного соотношения открытых и закрытых пространств, зеленых насаждений традиционных пород деревьев, формирующих виды и панорамы;
- проведение мероприятий, направленных на сохранение элементов существующего ландшафта, особенностей рельефа, гидрографии, планировочных элементов, 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, кантажей, инженерных коммуникаций;
- устройство пешеходных прогулочных трасс, дорожек, видовых площадок, не изменяющих общего характера сложившегося рельефа;
- размещение малых форм архитектуры;
- демонтаж малых архитектурных форм, не представляющих исторической ценности;
- реконструкция элементов исторической гидросистемы с целью ее сохранения и восстановления;
- работы по озеленению, высадки, 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.