



**РЕСПУБЛИКА КРЫМ
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ**

ПРИКАЗ

от 24.08. 2021 года

№ 244-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 «Дача Н.А. Батуева (архитектор Н.П. Краснов), начало XX века», расположенного по адресу Республика Крым, г. Алушта, ул. Красноармейская, 10, 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» «Дача Н.А. Батуева (архитектор Н.П. Краснов), начало XX века», расположенного по адресу Республика Крым, г. Алушта, ул. Красноармейская, 10, литер «А», разработанным ИП Кучинская Т.О.,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.А. Батуева (архитектор Н.П. Краснов) начало XX века», расположенного по адресу Республика Крым, г. Алушта, ул. Красноармейская, 10, литер «А» (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.А. Батуева (архитектор Н.П. Краснов) начало XX века», расположенного по адресу Республика Крым, г. Алушта, ул. Красноармейская, 10, литер «А» (приложение 2).

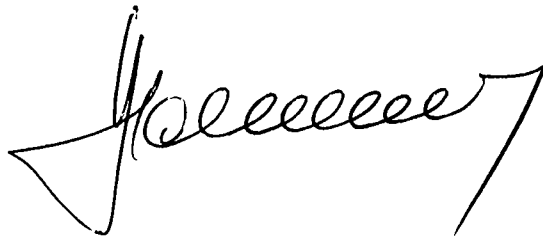
2. Департаменту государственной охраны культурного наследия Министерства культуры Республики Крым (Ростенко А.О.) обеспечить:

- размещение информации, утвержденной пунктом 1 настоящего приказа в 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. 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

Приложение 1
к приказу Министерства культуры
Республики Крым
от «24» 06 _____ 2021 № 244-ОКН

Границы

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.А. Батуева (архитектор Н.П. Краснов), начало XX века», расположенного по адресу Республика Крым, г. Алушта, ул. Красноармейская, 10, литер «А»

Охранная зона

Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия:

- от точки 14 (точка на заборе, ограждающем домовладение № 12 по ул. Красноармейской) на юго-запад по заборам, огораживающему территории участков и по границе территории ОКН, до точки 20 (точки 14-15-1-13-12-16-17-18-19-20);
- от точки 20 через проезжую часть ул. Красноармейской на северо-запад до точки 21;
- от точки 21 на северо-восток по бордюру проезжей части ул. Красноармейской до точки 23;
- от точки 23 через проезжую часть ул. Красноармейской на юго-восток в исходную точку 14.

Перечень координат поворотных (характерных) границ охранной зоны

Номер точки	Расстояние, м	Координата X	Координата Y
14	4,59	4940888.12	5213880.59
15	8,14	4940885.33	5213876.95
1	21,33	4940880.48	5213870.41
13	22,45	4940868.43	5213852.81
12	7,48	4940859.07	5213832.40
16	5,99	4940855.95	5213825.60
17	7,11	4940853.60	5213820.09
18	4,46	4940850.39	5213813.75
19	7,43	4940848.38	5213809.77
20	15,7	4940844.87	5213803.22
21	49,01	4940858.82	5213796.02
22	30,62	4940882.29	5213839.04
23	17,87	4940897.69	5213865.50
14		4940888.12	5213880.59

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-Р1)

- от точки 1 (точка границы территории ОКН на северо-восток по границе охранной зоны ОКН до точки 14 (точки 1-15-14);
- от точки 14 на юго-восток по забору разделяющей участок домовладения №12 и территорию «Тренировочного центра спортивной подготовки сборных команд России «Крымский» до точки 25 (точки 14-24-25);
- от точки 25 далее по забору на юго-запад до точки 6 (точка границы территории ОКН);
- от точки 6 на северо-запад по границе территории ОКН в исходную точку 1 (точки 6-5-3-2-1).

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-Р1)

Номер точки	Расстояние, м	Координата X	Координата Y
1	8,14	4940880.48	5213870.41
15	4,59	4940885.33	5213876.95
14	34,76	4940888.12	5213880.59
24	3,16	4940867.52	5213908.59
25	35,85	4940864.38	5213908.25
6	5,23	4940837.12	5213884.97
5	6,75	4940842.20	5213886.20
4	12,45	4940848.42	5213883.59
3	13,7	4940859.95	5213878.88
2	8,51	4940872.62	5213873.66
1		4940880.48	5213870.41

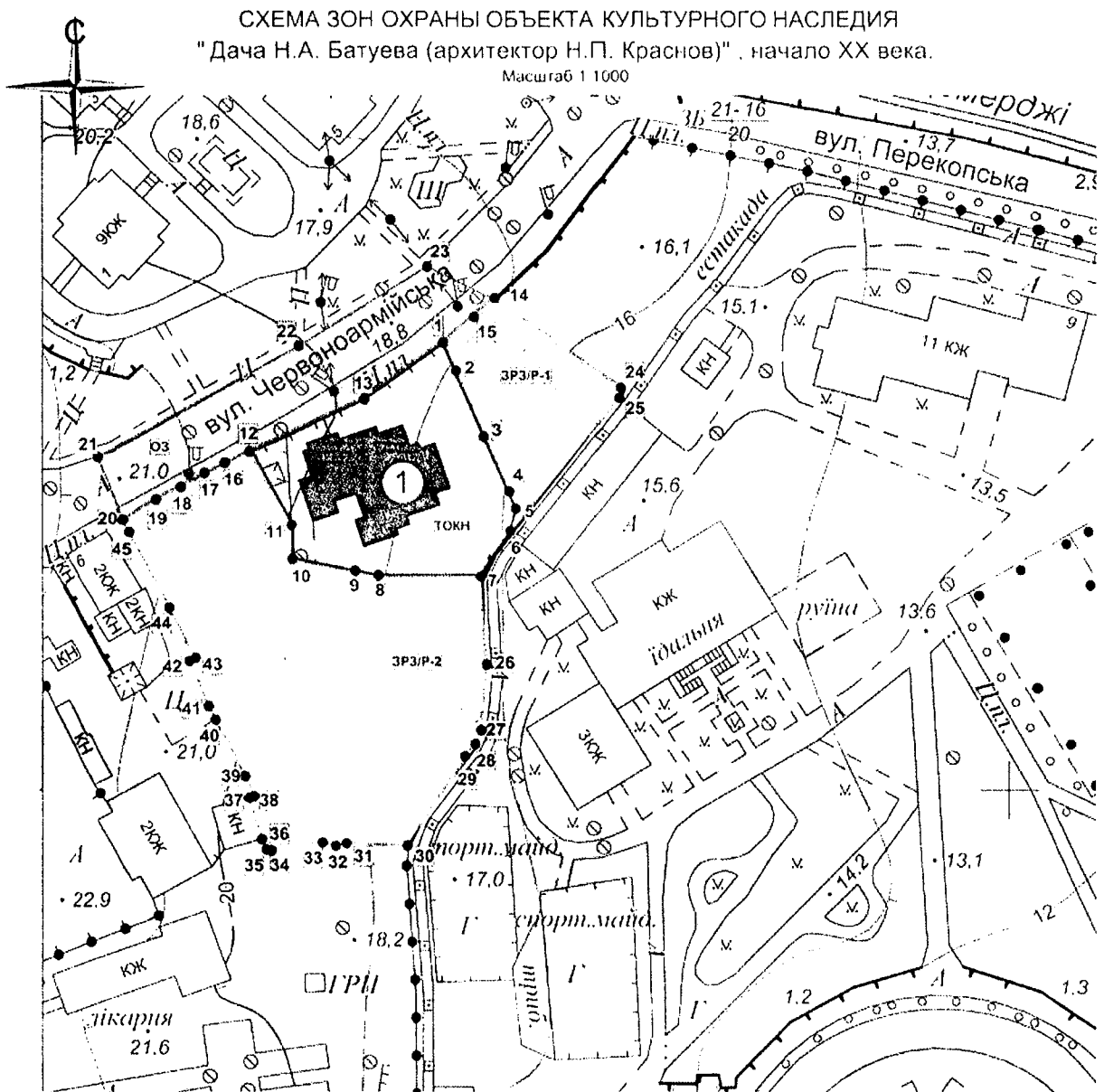
Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-Р2)

- от точки 20 (точка границы охранной зоны ОКН на северо-восток по границе территории ОКН до точки 12 (точки 20-19-18-17-16-12);
- от точки 12 на юго-восток по границе территории ОКН до точки 7 (точки 12-11-10-9-8-7);
- от точки 7 на юго-запад по забору, ограждающему территорию «Тренировочного центра спортивной подготовки сборных команд России «Крымский» до точки 30 (точки 7-26-27-28-29-30);
- от точки 30 на запад по забору и границе кадастрового участка 90:15:010103:991 до точки 35 (точки 30-31-32-33-34-35);
- от точки 35 на северо-запад по фасаду нежилого здания до точки 38 (точки 35-36-37-38);
- от точки 38 на северо-запад по условной линии к парковочной площадке и далее по внутриквартальному проезду в исходную точку 20 (точки 38-39-40-41-42-43-44-45-20).





Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-Р2)

Номер точки	Расстояние, м	Координата X	Координата Y
20	7,43	4940844.87	5213803.22
19	4,46	4940848.38	5213809.77
18	7,11	4940850.39	5213813.75
17	5,99	4940853.60	5213820.09
16	7,48	4940855.95	5213825.60
12	12,92	4940859.07	5213832.40
11	8,39	4940847.02	5213837.05
10	16,01	4940838.71	5213838.21
9	3,34	4940834.50	5213853.66
8	22,19	4940833.34	5213856.79
7	23,6	4940832.94	5213878.98
26	13,89	4940810.05	5213884.73
27	5,2	4940797.82	5213878.14
28	6,05	4940793.97	5213874.65
29	18,87	4940789.49	5213870.59
30	9,27	4940775.51	5213857.92
31	2,06	4940775.39	5213848.65
32	2,33	4940774.43	5213846.83
33	15,29	4940775.71	5213844.88
34	0,41	4940769.72	5213830.81
35	5,42	4940770.10	5213830.65
36	7,79	4940774.95	5213828.23
37	0,8	4940782.71	5213827.59
38	4,5	4940782.82	5213828.38
39	19,2	4940787.17	5213827.21
40	2	4940804.25	5213818.43
41	9,66	4940806.03	5213817.52
42	1,6	4940815.41	5213815.23
43	11,13	4940816.03	5213816.70
44	18,28	4940826.15	5213812.07
45	2,42	4940842.68	5213804.26
20		4940844.87	5213803.22

Схема зон охраны объекта культурного наследия



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Объект культурного наследия регионального значения "Дача Н.А. Батуева (архитектор Н.П. Краснов)", начало XX века. Республика Крым, г. Алушта, ул. Красноармейская, 10, литер "А"
-  Территория ОКН "Дача Н.А. Батуева (архитектор Н.П. Краснов)", начало XX века
-  Охранная зона ОКН "Дача Н.А. Батуева (архитектор Н.П. Краснов)", начало XX века
-  Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН "Дача Н.А. Батуева (архитектор Н.П. Краснов)", начало XX века.

Приложение 2
к приказу Министерства культуры
Республики Крым
от «24» 06 2021 № 244-ОКН

Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.А. Батуева (архитектор Н.П. Краснов), начало XX века», расположенного по адресу Республика Крым, г. Алушта, ул. Красноармейская, 10, литер «А»

Охранная зона

В границе охранной зоны **запрещается:**

- снос объекта культурного наследия;
- проектирование и проведение строительных работ, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной среды объекта культурного наследия;
- осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия, в том числе ведущей к нарушению гидрологического режима территории, создающей динамическое воздействие на грунты;
- прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей, линий телефонной связи и др.) наземным и надземным способом и на фасадах здания;
- размещение на зданиях и территории охранной зоны рекламных щитов, баннеров, вывесок, элементов освещения, препятствующих визуальному восприятию объектов культурного наследия;
- возведение сплошных (глухих) ограждений.

В границе охранной зоны **разрешается:**

- проведение работ по реставрации и сохранению объекта культурного наследия с условием сохранения характеристик, составляющих предмет охраны;
- проведение работ по инженерной защите территории;
- 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 и сейсмических воздействий, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;
- размещение элементов наружного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;
- размещение информационных стендов, необходимых для функционирования данного объекта культурного наследия;
- размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;
- проведение работ по благоустройству территории, ремонту покрытия дорог, проездов, тротуаров, размещение малых архитектурных форм;

- 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 и прилегающей к охранной зоне территории и застройки;
- проведение мероприятий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, не препятствующих его визуальному восприятию;
- проведение научных исследований, в том числе археологических;
- организация временных открытых парковок;
- организация подземных парковок при условии обеспечения сохранности объекта культурного наследия, разработки раздела «Обеспечение сохранности объектов культурного наследия», прошедшим Государственную историко-культурную экспертизу, согласованные с органом охраны культурного наследия;
- прокладка новых, ремонт и реконструкция существующих подземных инженерных сетей и коммуникаций, относящихся к функционированию данного объекта культурного наследия;
- прокладка новых, ремонт и реконструкция существующих подземных инженерных сетей и коммуникаций, относящихся к функционированию существующих зданий и сооружений, расположенных на прилегающей к охранной зоне территории;
- прокладка новых подземных сетей и коммуникаций, относящихся к функционированию существующих зданий и сооружений, расположенных в охранной зоне;
- ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и хозяйственных построек в целях реновации сложившейся застройки по проектам при наличии раздела «Обеспечение сохранности объектов культурного наследия», прошедшим Государственную историко-культурную экспертизу, согласованным с органом охраны культурного наследия.

Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

В границах ЗРЗ запрещается:

- возведение объектов, препятствующих обеспечению визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде,
- 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;
- создание динамического воздействия на грунты, создающего вибрационные нагрузки;
- нарушение гидрологического режима территории.

В границах ЗРЗ 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 среды, исключая создание фона, неблагоприятного для восприятия объекта культурного наследия;

- возведение временных строений и сооружений, необходимых для проведения строительных, ремонтных и реставрационных работ;
- возведение строений и сооружений, необходимых для охраны окружающей среды (обеспечение пожарной безопасности, защита от акустических, динамических, сейсмических, гидрогеологических воздействий) по проектам, имеющим в составе раздел «Обеспечение сохранности объектов культурного наследия», прошедшим Государственную историко-культурную экспертизу, согласованный с органом охраны культурного наследия;
- 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 в их исторической среде;
- проведение работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий, при условии отсутствия негативного влияния на сохранность объектов культурного наследия в их исторической среде;
- установка прозрачного ограждения по передней границе земельных участков высотой не более 1,8 м;
- 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 градостроительному регламенту, действующему в границах территории применения режима Р-1 (единый регламентный участок)

Характер использования территории и застройки:

Сохранение существующего характера функционального назначения территории в соответствии с видами разрешённого использования земельных участков, предусмотренными действующей документацией.

Не допускаются виды разрешённого использования, соответствующие родовому понятию «Производственная деятельность» (коды разрешённого использования 6.0 и другие, начинающиеся на цифру 6 по Классификатору видов разрешённого использования земельных участков, утверждённому Приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 года № 540).

Организация территории

Характер организации территории:

Осуществление мероприятий по организации территории с учетом следующих требований:

- благоустройство внутриквартального пространства, в том числе: организация внутриквартальных пешеходных коммуникаций, проведение озеленительных работ.

Допускается планировочная реорганизация территории на основе проекта планировки в рамках количественных параметров и иных требований, определённых настоящим регламентом.

Количественные параметры организации территории:

Максимальная площадь застройки территории: 60 %.

Минимальная площадь озеленения территории: 10%.

Застройка и иные сооружения

Существующая застройка:

Общие требования:

Допускается реконструкция и капитальный ремонт рядовых объектов капитальной существующей застройки в пределах требований к градостроительному регламенту.

Требования к объемно-силуэтным и архитектурно-стилистическим характеристикам реконструируемых объектов капитального строительства: нейтральные относительно типологии объектов культурного наследия и традиционной градостроительной среды; не допускается появления на реконструируемых объектах завершений, выполняющих роль архитектурных акцентов; в случае докомпановки объемов, новые сооружения должны стилистически сочетаться с существующими, если таковые не являются дисгармоничными относительно историко-градостроительной среды.

Требования к строительным материалам: кирпич, керамогранит, штукатурка, ж/бетон (для внутренних конструкций), стекло и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.

Запрещается использование в отделке материалов, нехарактерных для традиционной архитектурной среды Алушты, и недолговечных видов отделки (в том числе пластиковой) для всех видов сооружений.

Новая застройка:

Общие требования:

Допускается осуществление ограниченного нового капитального строительства в глубине внутриквартального пространства с повышением этажности в рамках настоящих требований градостроительного регламента, без нарушения видовых раскрытий, с сохранением существующего визуального восприятия линии застройки улицы Красноармейской.

Объемно-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.

Требования к строительным материалам: кирпич, керамогранит, металл, ж/бетон (для внутренних конструкций), стекло и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.

Требования к высотным параметрам и этажности:

предельно допустимая высота – 9 метров от уровня отмостки до конька кровли;

предельно допустимая этажность – 2 надземных этажей

Элементы ограждений:

Не допускается возведение непрозрачных ограждений по линиям внутриквартальных границ и трассам иных планировочных элементов.

Допускается закрепление линий внутриквартальных границ и трасс иных планировочных элементов светопрозрачным ограждением высотой до 1,5 метров от уровня поверхности земли.

Озеленение и благоустройство:

Осуществление контроля высотных параметров зелёных насаждений и кромирование высокоствольной растительности в пределах зоны видимости объекта культурного наследия. Высадка деревьев, устройство газонов, цветников и живых изгородей, в том числе создание кулис из высокоствольной растительности с пирамидальными формами кроны с целью минимизации градостроительной роли объектов нового строительства в панорамных раскрытиях объектов культурного наследия.

Закрепление линий внутриквартальных границ и трасс иных планировочных элементов средствами озеленения (живыми изгородями).

Требования к видовому и породному составу растительности не устанавливаются.

Требования к градостроительному регламенту, действующему в границах территории применения режима Р-2 (единый регламентный участок)

Характер использования территории и застройки:

Сохранение существующего характера функционального назначения территории в соответствии с видами разрешённого использования земельных участков, предусмотренными действующей документацией.

Не допускаются виды разрешённого использования, соответствующие родовому понятию «Производственная деятельность» (коды разрешённого использования 6.0 и другие, начинающиеся на цифру 6 по Классификатору видов разрешённого использования земельных участков, утверждённому Приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 года № 540).

Организация территории

Характер организации территории:

Осуществление мероприятий по организации территории с учетом следующих требований:

- благоустройство внутриквартального пространства, в том числе: организация внутриквартальных пешеходных коммуникаций, проведение озеленительных работ.

Допускается планировочная реорганизация территории на основе проекта планировки в рамках количественных параметров и иных требований, определённых настоящим регламентом.

Количественные параметры организации территории:

Максимальная площадь застройки территории: 70 %.

Минимальная площадь озеленения территории: 10%.

Застройка и иные сооружения

Существующая застройка:

Общие требования:

Допускается реконструкция и капитальный ремонт рядовых объектов капитальной существующей застройки в пределах требований к градостроительному регламенту.

Требования к объемно-силуэтным и архитектурно-стилистическим характеристикам реконструируемых объектов капитального строительства: нейтральные относительно типологии объектов культурного наследия и традиционной градостроительной среды; не допускается появления на реконструируемых объектах завершений, выполняющих роль архитектурных акцентов; в случае докомпоновки объемов, новые сооружения должны стилистически сочетаться с существующими, если таковые не являются дисгармоничными относительно историко-градостроительной среды.

Требования к строительным материалам: кирпич, керамогранит, штукатурка, ж/бетон (для внутренних конструкций), стекло и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.

Запрещается использование в отделке материалов, нехарактерных для традиционной архитектурной среды Алушты, и недолговечных видов отделки (в том числе пластиковой) для всех видов сооружений.

Новая застройка:

Общие требования:

Допускается осуществление ограниченного нового капитального строительства в глубине внутриквартального пространства с повышением этажности в рамках настоящих требований градостроительного регламента, без нарушения видовых раскрытий, с сохранением существующего визуального восприятия линии застройки улицы Красноармейской.

Объемно-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.

Требования к строительным материалам: кирпич, керамогранит, металлы, ж/бетон (для внутренних конструкций), стекло и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.

Требования к высотным параметрам и этажности:

предельно допустимая высота – 12 метров от уровня отмотки до конька кровли;

предельно допустимая этажность – 3 надземных этажей.

Элементы ограждений:

Не допускается возведение непрозрачных ограждений по линиям внутриквартальных границ и трассам иных планировочных элементов.

Допускается закрепление линий внутриквартальных границ и трасс иных планировочных элементов светопрозрачным ограждением высотой до 1,5 метров от уровня поверхности земли.

Озеленение и благоустройство:

Осуществление контроля высотных параметров зелёных насаждений и кронирование высокоствольной растительности в пределах зоны видимости объекта культурного наследия.

Высадка деревьев, устройство газонов, цветников и живых изгородей, в том числе создание кулис из высокоствольной растительности с пирамидальными формами кроны с целью минимизации градостроительной роли объектов нового строительства в панорамных раскрытиях объектов культурного наследия.

Закрепление линий внутриквартальных границ и трасс иных планировочных элементов средствами озеленения (живыми изгородями).

Требования к видовому и породному составу растительности не устанавливаются.