



РЕСПУБЛИКА КРЫМ
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ

ПРИКАЗ

от 13.01 2023 года

№ 49 -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.И. Сатиной (архитектор Я.П. Семенов), начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Симеиз, ул. Красномаякская, 3, 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.И. Сатиной (архитектор Я.П. Семенов), начало XX века» по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Симеиз, ул. Красномаякская, 3, литер «А», разработанным ИП Кучинская Т.О.,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.И. Сатиной (архитектор Я.П. Семенов), начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Симеиз, ул. Красномаякская, 3, 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.И. Сатиной (архитектор Я.П. Семенов), начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Симеиз, ул. Красномаякская, 3, литер «А» (приложение 2).

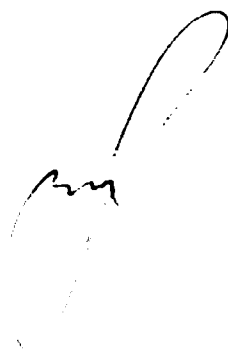
2. Департаменту государственной охраны культурного наследия Министерства культуры Республики Крым (Ростенко А.О.) обеспечить:

- 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. 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

Согласовано:

заместитель министра –
начальник департамента
государственной охраны
культурного наследия

Заместитель начальника департамента

Начальник управления

Начальник управления

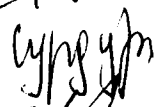
Заведующий отделом



А.О. Ростенко



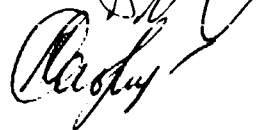
А.В. Жаворонков



Е.С. Сурдукова



О.С. Павлов



Л.В. Сафонова

Границы

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.И. Сатиной (архитектор Я.П. Семенов), начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Симеиз, ул. Красномаякская, 3, литер «А»

Охранная зона

Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия:

Границы охранной зоны проходят:

- от точки 1 на обочине улицы Красномаякской на юго-запад через проезжую часть улицы Красномаякской до точки 2;
- от точки 2 на северо-восток вдоль подпорной стены улицы Красномаякской до точки 17 (точки 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17);
- от точки 17 на запад через проезжую часть улицы Красномаякской до точки 18;
- от точки 18 на север вдоль обочины улицы Красномаякской в исходную точку 1 (точки 18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-1).

Перечень координат поворотных (характерных) точек границ охранной зоны

| Номер точки | Координата X | Координата Y |
|-------------|--------------|--------------|
| 1 | 4910849.79 | 5180572.83 |
| 2 | 4910844.80 | 5180569.20 |
| 3 | 4910845.90 | 5180567.30 |
| 4 | 4910847.40 | 5180565.20 |
| 5 | 4910864.74 | 5180546.83 |
| 6 | 4910868.53 | 5180540.90 |
| 7 | 4910869.13 | 5180538.35 |
| 8 | 4910868.78 | 5180536.83 |
| 9 | 4910868.02 | 5180535.63 |
| 10 | 4910866.33 | 5180533.85 |
| 11 | 4910860.02 | 5180530.11 |
| 12 | 4910847.79 | 5180526.64 |
| 13 | 4910838.74 | 5180525.20 |
| 14 | 4910834.55 | 5180525.25 |
| 15 | 4910821.76 | 5180526.06 |
| 16 | 4910812.26 | 5180526.09 |
| 17 | 4910806.21 | 5180524.46 |
| 18 | 4910808.67 | 5180514.47 |
| 19 | 4910813.16 | 5180516.22 |
| 20 | 4910814.67 | 5180516.45 |
| 21 | 4910831.14 | 5180515.91 |
| 22 | 4910839.72 | 5180516.06 |
| 23 | 4910845.47 | 5180516.21 |
| 24 | 4910853.32 | 5180518.05 |

| | | |
|----|------------|------------|
| 25 | 4910862.46 | 5180521.31 |
| 26 | 4910867.65 | 5180523.65 |
| 27 | 4910872.43 | 5180527.06 |
| 28 | 4910874.89 | 5180529.40 |
| 29 | 4910875.87 | 5180530.86 |
| 30 | 4910875.55 | 5180540.52 |
| 1 | 4910849.79 | 5180572.83 |

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Текстовое описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

Границы ЗРЗ проходят:

- от точки 31 на подпорной стене улицы Советской на северо-восток по условной линии до точки 37 (точки 31-32-33-34-35-36-37);
- от точки 37 на восток до дорожки до точки 38;
- от точки 38 на юго-запад вдоль дорожки до точки 39;
- от точки 39 на северо-запад вдоль обочины улицы Советской в исходную точку 31 (точки 39-40-41-42-31).

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

| Номер точки | Координата X | Координата Y |
|-------------|--------------|--------------|
| 31 | 4910783.24 | 5180497.88 |
| 32 | 4910786.81 | 5180528.44 |
| 33 | 4910788.96 | 5180530.65 |
| 34 | 4910790.24 | 5180531.71 |
| 35 | 4910791.97 | 5180532.66 |
| 36 | 4910794.47 | 5180533.35 |
| 37 | 4910798.16 | 5180533.74 |
| 38 | 4910795.05 | 5180559.21 |
| 39 | 4910757.82 | 5180544.28 |
| 40 | 4910758.76 | 5180539.45 |
| 41 | 4910769.06 | 5180518.63 |
| 42 | 4910775.94 | 5180505.16 |
| 31 | 4910783.24 | 5180497.88 |

Текстовое описание зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)

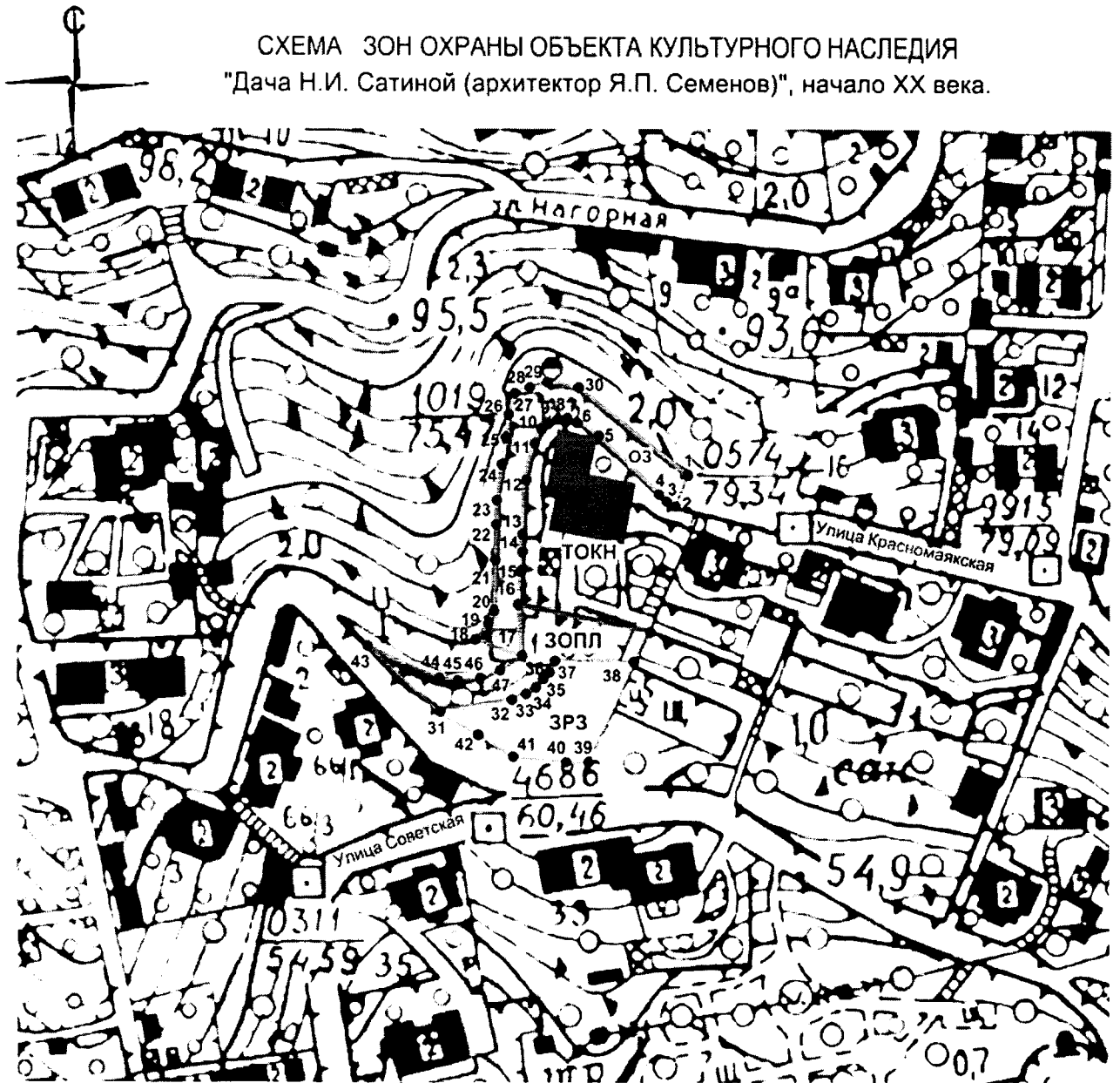
Границы ЗОПЛ проходят:

- от точки 43 на подпорной стене перекрестка улиц Советской и Красномаякской на северо-восток по подпорной стене улицы Красномаякской до точки 17 (точка охранной зоны ОКН) (точки 43-44-45-46-47-17);
- от точки 7 на северо-восток по границе охранной зоны ОКН до точки 16);
- от точки 16 на юго-восток по утвержденной границе территории ОКН «Дача Н.И. Сатиной» до точки 48;
- от точки 48 на юго-запад вдоль дорожки до точки 38 (точка зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности);
- от точки 38 на юго-запад по границе зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности до точки 31 (точки 38-37-36-35-34-33-32-31);
- от точки 31 вдоль обочины улицы Советской на северо-запад в исходную точку 43.

**Перечень координат поворотных (характерных) точек границ зоны охраняемого
природного ландшафта**

| Номер точки | Координата X | Координата Y |
|-------------|--------------|--------------|
| 43 | 4910801.77 | 5180479.37 |
| 44 | 4910792.47 | 5180501.92 |
| 45 | 4910792.73 | 5180507.34 |
| 46 | 4910796.68 | 5180517.65 |
| 47 | 4910799.18 | 5180520.29 |
| 17 | 4910806.21 | 5180524.46 |
| 16 | 4910812.26 | 5180526.09 |
| 48 | 4910800.97 | 5180562.51 |
| 38 | 4910795.05 | 5180559.21 |
| 37 | 4910798.16 | 5180533.74 |
| 36 | 4910794.47 | 5180533.35 |
| 35 | 4910791.97 | 5180532.66 |
| 34 | 4910790.24 | 5180531.71 |
| 33 | 4910788.96 | 5180530.65 |
| 32 | 4910786.81 | 5180528.44 |
| 31 | 4910783.24 | 5180497.88 |
| 43 | 4910801.77 | 5180479.37 |

СХЕМА ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
 "Дача Н.И. Сатиной (архитектор Я.П. Семенов)", начало XX века.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Объект культурного наследия регионального значения "Дача Н.И. Сатиной (архитектор Я.П. Семенов)", начало XX века. Республика Крым, городской округ Ялта, пгт. Симеиз, ул. Красномаяская, 3, литер "А".
- Территория ОКН "Дача Н.И. Сатиной (архитектор Я.П. Семенов)", начало XX века.
- Охранная зона ОКН "Дача Н.И. Сатиной (архитектор Я.П. Семенов)", начало XX века.
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН "Дача Н.И. Сатиной (архитектор Я.П. Семенов)", начало XX века.
- Зона охраняемого природного ландшафта ОКН "Дача Н.И. Сатиной (архитектор Я.П. Семенов)", начало XX века.

Приложение 2
к приказу Министерства культуры
Республики Крым
от « 13 » 01 2023 № 49 СКМ

Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.И. Сатиной (архитектор Я.П. Семенов), начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Симеиз, ул. Красномаякская, 3, литер «А»

Охранная зона

В границе охранной зоны **запрещается:**

- строительство новых объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной среды объекта культурного наследия;
- реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства с увеличением их габаритов (высоты, количества этажей, площади);
- осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия, в том числе ведущей к нарушению гидрологического режима территории, создающей динамическое воздействие на грунты;
- размещение временных построек (павильонов, навесов), малых форм и арт-объектов, препятствующих либо искажающих благоприятное восприятие объектов культурного наследия;
- 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 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;
- 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;
- 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, при условии обеспечения сохранности объекта культурного наследия.

Требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия:

- сохраняется существующий характер функционального назначения территории в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренных действующей документацией;
- процент озеленения - не устанавливается;
- при проведении строительных работ (включая освоение подземного пространства) работ, а также тех видов реконструктивных, ремонтных и благоустроительных (включая озеленение) 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 «Меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия», прошедшего государственную историко-культурную экспертизу и согласованного с органом охраны культурного наследия в установленном порядке.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

В границах зоны 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 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 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности **разрешается**:

- ограниченное строительство новых, ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и хозяйственных построек;
- 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;
- 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;

- проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;
- установка на зданиях и сооружениях информационных досок;
- установка отдельно стоящих средств наружной рекламы и информации (стенды, таблички, указатели, вывески, штендеры и т.д.);
- установка светильников наружного освещения и подсветка фасадов зданий.

Требования к градостроительному регламенту, действующему в границах зоны регулирования застройки.

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.

Озеленение и благоустройство:

Осуществление контроля высотных параметров зелёных насаждений и кронирование высокоствольной растительности в пределах зоны видимости объекта культурного наследия. Требования к видовому и породному составу растительности не устанавливаются.

Застройка и иные сооружения:

Существующая застройка:

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.

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

Новая застройка:

Общие требования:

Допускается осуществление ограниченного нового капитального строительства без нарушения видовых раскрытий, с сохранением существующего визуального восприятия объекта культурного наследия в исторической парковой среде и существующего визуального восприятия исторического природного ландшафта;

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 высотным параметрам и этажности:

- предельно допустимая высота – переменная, от 8 до 18 метров от уровня отмостки до конька кровли;
- предельно допустимая этажность – застройка многоуровневого террасированного типа – от 2 до 6 этажей, но не более 2-х этажей на каждой из уровней ярусов террасы.

Особые требования:

Проведение всех видов строительных (включая освоение подземного пространства) работ, а также тех видов реконструктивных, ремонтных и благоустроительных (включая озеленение) 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.

Зона охраняемого природного ландшафта

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

- строительство зданий и сооружений;
- строительство некапитальных сооружений (киосков, павильонов, навесов, гаражей и т.д.)
- хозяйственная деятельность, нарушающая характер и облик исторически сложившегося природного ландшафта;
- прокладка наземных и надземных инженерных сетей;
- загрязнение почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков;
- устройство свалок мусора, технических и производственных отходов, захламление и засорение территории бытовыми отходами;
- рубка деревьев и кустарников, кроме санитарных рубок и рубок ухода;
- разведение костров, пал сухой травы, применение петард и других пожароопасных устройств.

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

- реконструкция существующих капитальных строений, без изменения параметров застройки;
- сохранение существующего ландшафта, соотношение открытых и закрытых пространств, насаждений традиционных пород деревьев, формирующих виды и панорамы;
- проведение мероприятий, направленных на сохранение элементов существующего ландшафта;
- прокладка подземных инженерных сетей;
- размещение малых форм архитектуры;
- ведение хозяйственной деятельности, не нарушающей характера ландшафта и не требующей возведения сооружений;
- реконструкция, капитальный ремонт существующих дорог, дорожек, подпорных стен, с условием максимального сохранения исторической планировочной организации территории;
- устройство троп и дорожек, в том числе велодорожек, дорожек для занятий спортом;
- устройство временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление на время проведения праздничных мероприятий.