



**РЕСПУБЛИКА КРЫМ
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ**

ПРИКАЗ

от 03. 02. 2025 года

№ 55-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 «Здание гостиницы «Мариино» К.Б. Бентковского (реконструкция по проекту архитекторов Н.П. Краснова и Н.Г. Тарасова)», конец XIX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, наб. им. В.И. Ленина, 21/ул. Морская, 1, 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 «Здание гостиницы «Мариино» К.Б. Бентковского (реконструкция по проекту архитекторов Н.П. Краснова и Н.Г. Тарасова)», конец XIX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, наб. им. В.И. Ленина, 21/ул. Морская, 1, литер «А» (№ п/п 750), разработанным ИП Рудницкий Д.В.,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание гостиницы «Мариино» К.Б. Бентковского (реконструкция по проекту архитекторов Н.П. Краснова и Н.Г. Тарасова)», конец XIX века,

расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, наб. им. В.И. Ленина, 21/ ул. Морская, 1, литер «А» (№ п/п 750) (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание гостиницы «Мариино» К.Б. Бентковского (реконструкция по проекту архитекторов Н.П. Краснова и Н.Г. Тарасова)», конец XIX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, наб. им. В.И. Ленина, 21/ ул. Морская, 1, литер «А» (№ п/п 750) (приложение 2).

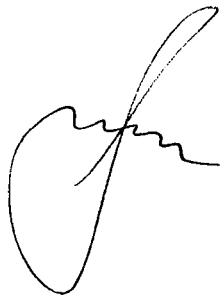
2. Департаменту государственной охраны культурного наследия Министерства культуры Республики Крым (Ростенко А.О.) обеспечить:

- 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

Границы
зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Здание гостиницы «Мариино» К.Б. Бентковского (реконструкция по проекту архитекторов
Н.П. Краснова и Н.Г. Тарасова)», конец XIX века, расположенного по адресу:
Республика Крым, г. Ялта, наб. им. В.И. Ленина, 21/ул. Морская, 1, литер «А» (№ п/п 750)

Охранная зона

Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия:

- 1-2 от точки 1, расположенной на южном углу утвержденной территории объекта культурного наследия (ТОКН), в северо-восточном направлении вдоль границы ТОКН до точки 2 (расстояние 1-2 = 59,47 м);
- 2-3 от точки 2 в южном направлении, пересекая ул. наб. им. В.И. Ленина, до точки 3 (расстояние 2-3 = 17,10 м);
- 3-4 от точки 3 в юго-западном направлении вдоль юго-восточной границы участка с кад. №90:25:000000:322 до точки 4 (расстояние 3-4 = 10,50 м);
- 4-5 от точки 4 в юго-западном направлении вдоль юго-восточной границы участка с кад. №90:25:000000:322 до точки 5 (расстояние 4-5 = 7,83 м);
- 5-6 от точки 5 в юго-западном направлении вдоль юго-восточной границы участка с кад. №90:25:000000:322 до точки 6 (расстояние 5-6 = 39,82 м);
- 6-1 от точки 6 в северо-западном направлении, пересекая ул. наб. им. В.И. Ленина, в исходную точку 1 (расстояние 6-1 = 17,00 м).

Перечень координат поворотных (характерных) границ охранной зоны

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (СК-63 (зона №5))	
	X	Y
1	4920432.52	5193953.08
2	4920482.91	5193984.66
3	4920466.95	5193990.8
4	4920458.04	5193985.25
5	4920450.94	5193981.96
6	4920417.3	5193960.65
1	4920432.52	5193953.08

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)

- 7-8 от точки 7, расположенной на юго-западном углу участка с кад. №90:25:010106:356, в северо-восточном направлении по границе участка до точки 8 (расстояние 7-8 = 14,20 м);

- 8-9 от точки 8 в северо-восточном направлении по границе участка с кад. №90:25:010106:356 до точки 9 (расстояние 8-9 = 3,28 м);
- 9-10 от точки 9 в юго-восточном направлении по границе участка с кад. №90:25:010106:356 до точки 10 (расстояние 9-10 = 11,06 м);
- 10-11 от точки 10 в юго-восточном направлении по границе участка с кад. №90:25:010106:356 до точки 11 (расстояние 10-11 = 15,81 м);
- 11-12 от точки 11 в юго-восточном направлении по границе участка с кад. №90:25:010106:356 до точки 12 (расстояние 11-12 = 2,59 м);
- 12-13 от точки 12 в юго-западном направлении по границе участка с кад. №90:25:010106:356 до точки 13 (расстояние 12-13 = 14,65 м);
- 13-14 от точки 13 в юго-западном направлении до точки 14 (расстояние 13-14 = 2,10 м);
- 14-15 от точки 14 в северо-западном направлении вдоль дороги ул. Морской до точки 15 (расстояние 14-15 = 19,30 м);
- 15-7 от точки 15 в северо-западном направлении вдоль дороги ул. Морской в исходную точку 7 (расстояние 15-7 = 10,30 м).

Перечень координат поворотных (характерных) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (СК-63 (зона №5))	
	X	Y
7	4920451.63	5193911.65
8	4920463.88	5193918.83
9	4920466.72	5193920.47
10	4920461.21	5193930.06
11	4920453.25	5193943.72
12	4920451.95	5193945.96
13	4920439.28	5193938.6
14	4920437.43	5193937.61
15	4920446.52	5193920.59
7	4920451.63	5193911.65

Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)

- 3-16 от точки 3, расположенной на северо-западной границе участка с кад. №90:25:000000:1569, в юго-восточном направлении, пересекая участок, до точки 16 (расстояние 3-16 = 27,94 м);
- 16-17 от точки 16 в юго-западном направлении вдоль участка с кад. №90:25:000000:1569 до точки 17 (расстояние 16-17 = 35,33 м);
- 17-18 от точки 17 в юго-западном направлении вдоль участка с кад. №90:25:000000:1569 до точки 18 (расстояние 17-18 = 8,28 м);
- 18-19 от точки 18 в юго-западном направлении вдоль участка с кад. №90:25:010106:4522 до точки 19 (расстояние 18-19 = 1,51 м);
- 19-20 от точки 19 в юго-западном направлении вдоль участка с кад. №90:25:010106:4522 до точки 20 (расстояние 19-20 = 12,00 м);

- 20-6 от точки 20 в северо-западном направлении вдоль участка с кад. №90:25:010106:4522 до точки 6 (расстояние 20-6 = 13,71 м);
- 6-5 от точки 6 в северо-восточном направлении вдоль северо-западной границы участка с кад. №90:25:000000:1569 до точки 5 (расстояние 6-5 = 39,82 м);
- 5-4 от точки 5 в северо-восточном направлении вдоль северо-западной границы участка с кад. №90:25:000000:2886 до точки 4 (расстояние 5-4 = 7,83 м);
- 4-3 от точки 4 в северо-восточном направлении вдоль северо-западной границы участка с кад. №90:25:000000:1569 в исходную точку 3 (расстояние 4-3 = 10,50 м).

Перечень координат поворотных (характерных) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (СК-63 (зона №5))	
	X	Y
3	4920466.95	5193990.8
16	4920450.16	5194013.13
17	4920422.08	5193991.69
18	4920418.09	5193984.44
19	4920417.68	5193982.99
20	4920411.16	5193972.91
6	4920417.3	5193960.65
5	4920450.94	5193981.96
4	4920458.04	5193985.25
3	4920466.95	5193990.8

	исследуемый объект культурного наследия регионального значения
	утвержденные границы территории исследуемого объекта культурного наследия
	охранная зона исследуемого объекта культурного наследия
	зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности исследуемого объекта культурного наследия
	характерная поворотная точка и ее номер

Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание гостиницы «Мариино» К.Б. Бентковского (реконструкция по проекту архитекторов Н.П. Краснова и Н.Г. Тарасова)», конец XIX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, наб. им. В.И. Ленина, 21/ул. Морская, 1, литер «А» (№ п/п 750)

Охранная зона

В границе охранной зоны **запрещается:**

- хозяйственная деятельность, нарушающая целостность объекта культурного наследия и создающая угрозу его повреждения, разрушения или уничтожения;
- размещение объектов капитального строительства;
- нарушение ландшафтных характеристик территории, в том числе изменение характеристик природного рельефа;
- благоустройство территории с использованием элементов, нарушающих визуальное восприятие объектов культурного наследия и объектов историко-градостроительной среды;
- размещение всех видов отдельно стоящих информационных конструкций, за исключением связанных с деятельностью по популяризации объектов культурного наследия;
- прокладка наземных и надземных инженерных сетей и коммуникаций;
- возведение сплошных (глухих) ограждений, нарушающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;
- размещение взрывопожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием;
- использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия.

В границе охранной зоны **разрешается:**

- сохранение объектов историко-градостроительной среды, объемно-пространственного решения и архитектурно-стилистических характеристик фасадов;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической, пожарной и технической безопасности;
- 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 воздействий, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;
- ремонт, реконструкция существующих линейных объектов, в том числе реконструкция существующих наземных и надземных инженерных сетей с их прокладкой в подземные трассы, установка отдельно стоящего оборудования уличного освещения (соответствующего характеристикам элементов исторической среды), с последующим благоустройством территории и рекультивацией нарушенных земель;
- размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;
- проведение работ по благоустройству территории, ремонту покрытия, устройству ограждений (ограждения, обращенные на улицу, должны соответствовать характеру

сформировавшейся среды, типу застройки, не нарушать визуальное восприятие объекта культурного наследия, максимальная высота, типы и материалы ограждений – в соответствии с требованиями Правил благоустройства и санитарного содержания территории муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым);

- прокладка, ремонт, реконструкция подземных инженерных сетей и коммуникаций, относящихся к функционированию данного 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;
- проведение мероприятий по сохранению и регенерации зеленых насаждений;
- проведение иных мероприятий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, не препятствующих его визуальному восприятию;
- размещение временных сооружений на период проведения культурно-массовых мероприятий, связанных с популяризацией 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;
- проведение всех видов реконструктивных, ремонтных и благоустроительных работ, которые могут повлечь за собой негативные последствия для физической сохранности объекта культурного наследия 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.

Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)

В границах ЗРЗ-1 запрещается:

- 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;
- использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия;
- размещение взрывопожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием;
- нарушение гидрологического режима территории.

В границах ЗРЗ-1 разрешается:

- строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства, в соответствии с максимальными параметрами застройки (указаны далее в «Требования к градостроительным регламентам, действующие в границах территорий применения режима зоны регулирования застройки (ЗРЗ));
- снижение диссонирующего влияния зданий и сооружений, не представляющих историко-культурной ценности, путем использования в отделке фасадов традиционных или имитирующих натуральные отделочных материалов с использованием неярких (пастельных) оттенков;

- проведение работ по озеленению при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде;
- благоустройство территории;
- размещение отдельно стоящего осветительного оборудования, отвечающего характеристикам элементов исторической архитектурной среды;
- размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление, а также временных строительных ограждающих конструкций;
- капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;
- проведение работ по инженерной защите территории;
- проведение научных исследований, в том числе археологических.

Требования к градостроительным регламентам, действующие в границах территорий применения режима зоны регулирования застройки (ЗРЗ-1)

- строительство объектов капитального строительства (максимальная высота объекта капитального строительства – **3 этажа** высотой до **12,0 м** от уровня существующей отметки земли до верха отметки крыши, максимальные габариты по длине и ширине здания - в границах собственности и регулируются градостроительными, санитарно-эпидемиологическими и противопожарными нормативами);
- капитальный ремонт и реконструкция существующих зданий и сооружений выполняется с сохранением габаритных и высотных характеристик;
- проектная документация должна иметь в своём составе раздел по обеспечению сохранности объекта культурного наследия;
- архитектурное решение фасадов и элементов благоустройства принимается с использованием конструктивных и цветовых решений нейтрального характера (исключающих резко доминирующие элементы и яркие цветовые акценты), исключающих создание фона, неблагоприятного для визуального восприятия объектов культурного наследия.

Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)

В границах ЗРЗ-2 запрещается:

- новое строительство;
- 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-2 разрешается:

- использование территории для рекреационных целей: отдыха, временного размещения нестационарных торговых объектов в рамках проведения культурно-массовых мероприятий, согласованных в установленном законом порядке;
- возведение строений и сооружений, необходимых для охраны окружающей среды (обеспечение пожарной безопасности, защита от акустических, динамических, сейсмических, гидрогеологических и экологических воздействий);
- проведение работ по благоустройству территории, в том числе ремонт покрытия проездов, площадок, дорожек;
- инженерная защита, ремонт подпорных стен;
- размещение малых архитектурных форм;

- проведение научных исследований, в том числе, археологических;
- строительство, реконструкция и ремонт гидротехнических сооружений по кромке набережной.

Требования к градостроительным регламентам, действующие в границах территорий применения режима зоны регулирования застройки (ЗРЗ-2)

- сохраняется существующий характер функционального назначения территории в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренных действующей документацией;
- проведение всех видов реконструктивных, ремонтных и благоустроительных работ, которые могут повлечь за собой негативные последствия для физической сохранности объекта культурного наследия, 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.