



**РЕСПУБЛИКА КРЫМ  
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ**

---

**ПРИКАЗ**

от 04.08. 2022 года

№ 446-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 «Вилла «Миро-Маре» М.А. Станкевич (архитекторы П.П. Щекотов, Я.П. Семенов), 1910 год», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Симеиз, ул. Луговского, 4, 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 «Вилла «Миро-Маре» М.А. Станкевич (архитекторы П.П. Щекотов, Я.П. Семенов), 1910 год», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Симеиз, ул. Луговского, 4, литер «А», разработанным ИП Кучинская Т.О.,

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Вилла «Миро-Маре» М.А. Станкевич (архитекторы П.П. Щекотов, Я.П. Семенов), 1910 год», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Симеиз, ул. Луговского, 4, литер «А» (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Вилла «Миро-Маре» М.А. Станкевич (архитекторы П.П. Щекотов, Я.П. Семенов), 1910 год», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Симеиз, ул. Луговского, 4, 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. Ялта Республики Крым для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3. Настоящий приказ вступает в силу с момента его опубликования на официальном сайте Министерства культуры Республики Крым в государственной информационной системе Республики Крым «Портал Правительства Республики Крым» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя министра - начальника департамента государственной охраны культурного наследия Министерства культуры Республики Крым Ростенко А.О.

**Министр**



**Т.А. Манежина**

Приложение 1  
к приказу Министерства культуры  
Республики Крым  
от «04» 08 \_\_\_\_\_ 2022 № 446-044

### Границы

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Вилла «Миро-Маре» М.А. Станкевич (архитекторы П.П. Щекотов, Я.П. Семенов), 1910 год», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Симеиз, ул. Луговского, 4, литер «А»

### Охранная зона

#### **Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия:**

Внутренняя граница охранной зоны совпадает с границей территории ОКН и проходит:

- от точки 1 на восток по подпорной стене вдоль улицы Луговского до точки 2;
- точки 2 вдоль лестницы на юго-восток до точки 3;
- от точки 3 на юго-восток по краю площадки до точки 5;
- от точки 5 на юго-запад до точки 6;
- от точки 6 на северо-запад по подпорной стене до точки 9 (точки 6-7-8-9);
- от точки 9 на северо-восток в исходную точку 1.

Внешняя граница охранной зоны проходит:

- от точки 10 на обочине улицы Луговского на северо-запад вдоль улицы Луговского до точки 16 (точки 10-11-12-13-14-15-16);
- от точки 16 на восток по подпорной стене до точки 23 (точки 16-17-18-19-20-21-22-23);
- от точки 23 на юг вдоль лестницы до точки 24;
- от точки 24 на северо-восток, а затем на юго-восток по фасадам хозяйственного здания до точки 26 (точки 24-25-26);
- от точки 26 на юго-восток по условной линии до точки 27 на подпорной стене;
- от точки 27 по подпорной стене на юго-восток до точки 28;
- от точки 28 на северо-запад вдоль улицы Луговского в исходную точку 10 (точки 28-29-30-31-32-33-10).

**Перечень координат поворотных (характерных) границ охранной зоны****Внутренняя граница**

Номер точки	Координата X	Координата Y
1	4910705.56	5181183.35
2	4910705.50	5181233.20
3	4910675.95	5181239.63
4	4910647.31	5181252.19
5	4910627.97	5181263.41
6	4910626.17	5181262.56
7	4910634.62	5181196.83
8	4910635.95	5181194.63
9	4910700.83	5181157.47
1	4910705.56	5181183.35

**Внешняя граница**

Номер точки	Координата X	Координата Y
10	4910632.82	5181192.62
11	4910640.57	5181180.88
12	4910670.29	5181164.6
13	4910678.31	5181160.36
14	4910678.88	5181156.13
15	4910682.93	5181157.93
16	4910714.59	5181141.22
17	4910714.49	5181181.51
18	4910715.12	5181194.31
19	4910715.04	5181207.71
20	4910714.88	5181215.58
21	4910714.74	5181231.79
22	4910714.71	5181235.62
23	4910714.65	5181238.47
24	4910679.23	5181242.58
25	4910682.09	5181251.86
26	4910674.87	5181254.08
27	4910664.92	5181259.11
28	4910622.12	5181272.28
29	4910621.23	5181261.87
30	4910622.95	5181253.62
31	4910626.29	5181229.73
32	4910630.47	5181202.51
33	4910630.79	5181195.93
10	4910632.82	5181192.62

## Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

### Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности проходят:

- от точки 34 на дорожке Мальцовского парка на северо-восток вдоль тропинки до точки 14 (точка охранной зоны ОКН) (точки 34-35-36-37-14);
- от точки 14 на юго-восток по границе охранной зоны ОКН до точки 10 (точки 14-13-11-12-11-10);
- от точки 10 на юг по условной линии до точки 38;
- от точки 38 на запад по подпорной стене вдоль Мальцовского спуска до точки 44 (точки 38-39-40-41-42-43-44);
- от точки 44 на северо-запад через точку 45 в исходную точку 34 (точки 44-45-34).

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

Номер точки	Координата X	Координата Y
34	4910632.15	5181057.91
35	4910641.37	5181088.18
36	4910652.68	5181117.09
37	4910653.67	5181132.54
14	4910678.88	5181156.13
13	4910678.31	5181160.36
12	4910670.29	5181164.60
11	4910640.57	5181180.88
10	4910632.82	5181192.62
38	4910610.79	5181190.40
39	4910610.25	5181186.44
40	4910605.51	5181168.99
41	4910599.27	5181140.44
42	4910604.47	5181111.08
43	4910605.05	5181073.73
44	4910604.50	5181066,00
45	4910627.56	5181061.84
34	4910632.15	5181057.91

**Описание границ зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)**

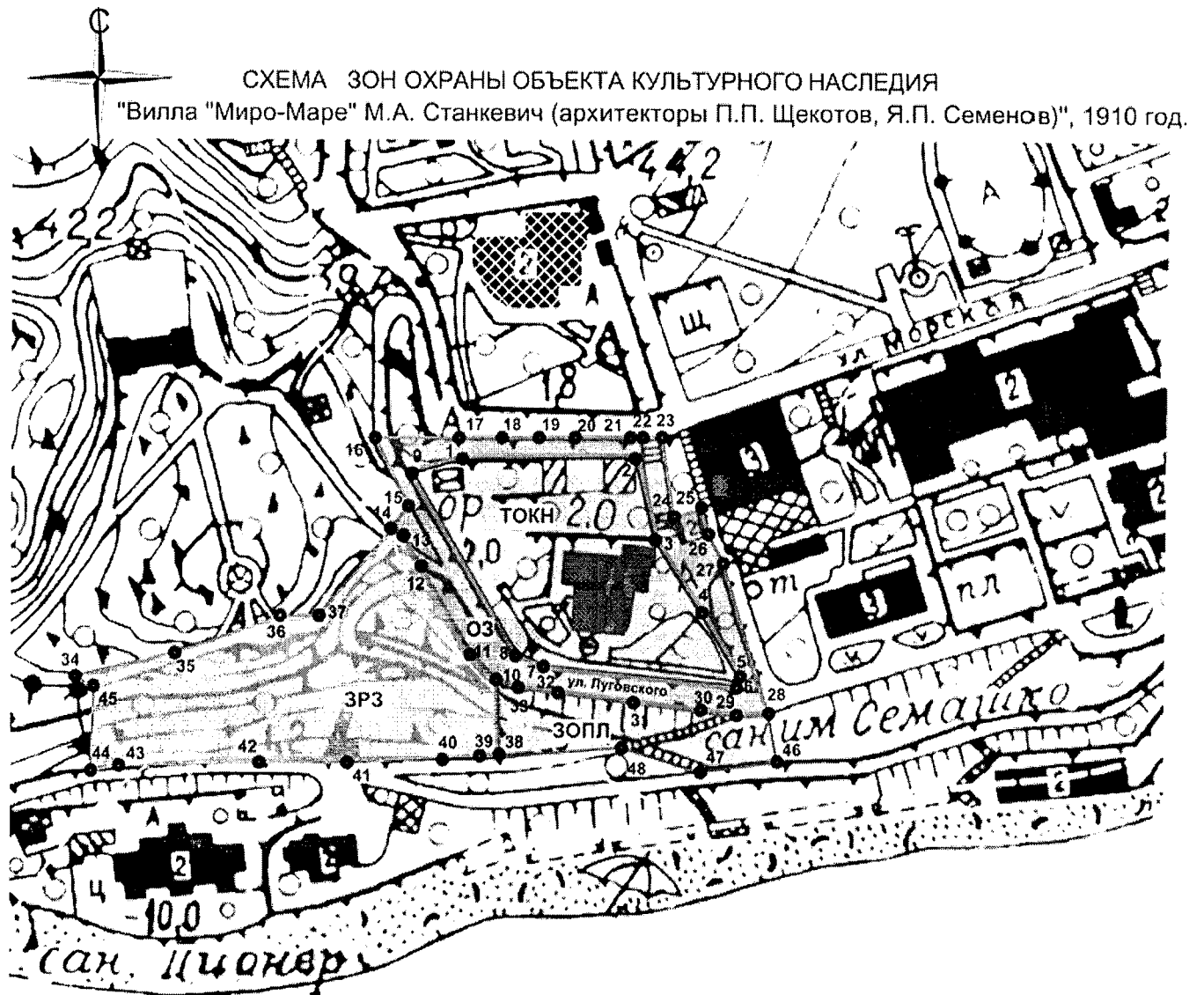
**Граница зоны охраняемого природного ландшафта проходит:**

- от точки 38 (точка границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности) на север по границе зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности до точки 10;
- от точки 10 на юго-восток по границе охранной зоны ОКН до точки 28 (точки 10-33-32-31-30-29-28);
- от точки 28 на юг по условной линии до точки 46;
- от точки 46 на запад вдоль дорожки санатория в исходную точку 38 (точки 46-47-48-38).






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

Номер точки	Координата X	Координата Y
38	4910610.79	5181190.40
10	4910632.82	5181192.62
33	4910630.79	5181195.93
32	4910630.47	5181202.51
31	4910626.29	5181229.73
30	4910622.95	5181253.62
29	4910621.23	5181261.87
28	4910622.12	5181272.28
46	4910607.63	5181276.12
47	4910600.68	5181249.93
48	4910613.02	5181224.54
38	4910610.79	5181190.40

## Схема зон охраны объекта культурного наследия



### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- 
 Объект культурного наследия регионального значения "Вилла "Миро-Маре" М.А. Станкевич (архитекторы П.П. Щекотов, Я.П. Семенов)", 1910 год. Республика Крым, городской округ Ялта, пгт. Симеиз, ул. Луговского, 4, литер "А".
- 
 Территория ОКН "Вилла "Миро-Маре" М.А. Станкевич (архитекторы П.П. Щекотов, Я.П. Семенов)", 1910 год.
- 
 Охранная зона ОКН "Вилла "Миро-Маре" М.А. Станкевич (архитекторы П.П. Щекотов, Я.П. Семенов)", 1910 год.
- 
 Зона охраняемого регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН "Вилла "Миро-Маре" М.А. Станкевич (архитекторы П.П. Щекотов, Я.П. Семенов)", 1910 год.
- 
 Зона охраняемого природного ландшафта ОКН "Вилла "Миро-Маре" М.А. Станкевич (архитекторы П.П. Щекотов, Я.П. Семенов)", 1910 год.

Приложение 2  
к приказу Министерства культуры  
Республики Крым  
от « 04 » 08 2022 № 446-ОКН

### Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Вилла «Миро-Маре» М.А. Станкевич (архитекторы П.П. Щекотов, Я.П. Семенов), 1910 год», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Симеиз, ул. Луговского, 4, 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;



- 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;
- 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.

**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, по проектам, имеющим в составе

раздел «Обеспечение сохранности объектов культурного наследия согласованного с органом охраны культурного наследия в установленном порядке;

- 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;
- 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 светильников наружного освещения и архитектурная подсветка фасадов зданий.

**Требования к градостроительному регламенту, действующему в границах территории применения режима зоны регулирования застройки (единый регламентный участок).**

**Организация территории:**

**Характер организации территории:**

Осуществление мероприятий по организации территории с учетом следующих требований:

- благоустройство территории, в том числе: организация 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.

**Количественные параметры организации территории:**

Максимальная площадь застройки территории: 50 %.

Минимальная площадь озеленения территории: 30%.

**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 берега Крыма, 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.

Объёмно-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 – 12 метров от уровня отмостки до конька кровли;
- предельно допустимая этажность – 3 надземных этажа.

**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.

**Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)**

**В границах ЗОПЛ 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 ЗОПЛ разрешается:**

- 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.