



**РЕСПУБЛИКА КРЫМ
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ**

ПРИКАЗ

от 14.08 2022 года

№ 436-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 «Дельфин» Н.К. Радевич, 1913 год», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Симеиз, ул. Луговского, 6, 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 «Дельфин» Н.К. Радевич, 1913 год», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Симеиз, ул. Луговского, 6, литер «А», разработанным ИП Кучинская Т.О.,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Вилла «Дельфин» Н.К. Радевич, 1913 год», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Симеиз, ул. Луговского, 6, литер «А» (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Вилла «Дельфин» Н.К. Радевич, 1913 год»,

расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Симеиз, ул. Луговского, 6, 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 № 436-064

Границы
зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Вилла «Дельфин» Н.К. Радевич, 1913 год», расположенного по адресу: Республика Крым,
городской округ Ялта, пгт Симеиз, ул. Луговского, 6, 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 (северо-западный угол здания ОКН) на северо-восток по северо-западному фасаду здания ОКН до точки 3 (точки 1-2-3);
- от точки 3 на юго-восток параллельно северо-восточному фасаду здания ОКН до точки 4;
- от точки 4 на юго-запад по юго-восточному фасаду здания ОКН до точки 7 (точки 4-5-6-7);
- от точки 7 на северо-восток параллельно юго-западному фасаду здания ОКН вдоль лестницы до точки 8;
- от точки 8 на северо-восток в исходную точку 1.

Внешняя граница охранной зоны ОКН проходит:

- от точки 9 на дорожке санатория на юго-запад по условной линии до точки 10 на здании хозпостройки;
- от точки 10 по фасадам хозяйственных построек на юго-восток до точки 12 (точки 10-11-12);
- от точки 12 на юго-запад вдоль хозяйственных построек до точки 14 (точки 12-13-14);
- от точки 14 на северо-запад вдоль дорожки до точки 16 (точки 14-15-16);
- от точки 16 на юго-запад на фасаду служебной постройки до точки 17;
- от точки 17 на северо-запад вдоль лестницы до точки 18;
- от точки 18 на северо-восток через проезд до точки 19;
- от точки 19 на северо-восток вдоль проезда до точки 20;
- от точки 20 на юго-восток через проезд до точки 21;
- от точки 21 на юго-запад вдоль проезда до точки 22;
- от точки 22 на юго-восток вдоль лестницы до точки 24 (точки 22-23-24);
- от точки 24 на юго-запад в исходную точку 9.

Перечень координат поворотных (характерных) границ охранной зоны

Внутренняя граница

Номер точки	Координата X	Координата Y
1	4910707.83	5181247.09
2	4910716.85	5181275.86
3	4910718.86	5181282.53
4	4910690.93	5181291.11
5	4910688.90	5181284.63
6	4910679.87	5181255.86
7	4910679.50	5181254.53
8	4910707.42	5181245.66
1	4910707.83	5181247.09

Внешняя граница

Номер точки	Координата X	Координата Y
9	4910681.81	5181293.33
10	4910680.18	5181288.43
11	4910676.34	5181289.70
12	4910675.49	5181289.70
13	4910668.90	5181271.80
14	4910664.92	5181259.11
15	4910674.87	5181254.08
16	4910682.09	5181251.86
17	4910679.23	5181242.58
18	4910714.65	5181238.47
19	4910723.58	5181244.69
20	4910740.44	5181297.43
21	4910725.76	5181302.83
22	4910722.66	5181293.68
23	4910714.96	5181296.86
24	4910687.50	5181307.12
9	4910681.81	5181293.33

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 13 (точка охранной зоны ОКН) на северо-восток по границе охранной зоны ОКН до точки 24 (точки 12-11-10-9-24);
- от точки 24 на юго-восток по условной линии до точки 25;
- от точки 25 на восток до точки 26;
- от точки 26 на юго-восток вдоль дорожки до точки 31 (точки 26-27-28-29-30-31);
- от точки 31 вдоль аллеи на юго-запад до точки 32;
- от точки 32 на северо-запад по дорожке до точки 14;
- от точки 14 на северо-восток в исходную точку 13.

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

Номер точки	Координата X	Координата Y
13	4910668.90	5181271.80
12	4910675.49	5181289.70
11	4910676.34	5181289.70
10	4910680.18	5181288.43
9	4910681.81	5181293.33
24	4910687.50	5181307.12
25	4910679.64	5181310.06
26	4910680.73	5181321.71
27	4910680.40	5181322.04
28	4910678.17	5181322.79
29	4910662.82	5181327.96
30	4910642.90	5181335.10
31	4910638.87	5181336.46
32	4910622.12	5181272.28
14	4910664.92	5181259.11
13	4910668.90	5181271.80

Зоны охраняемого природного ландшафта

Описание границ зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)

Граница зоны охраняемого природного ландшафта проходит:

- от точки 20 (точка охранной зоны ОКН на юго-запад по границе охранной зоны ОКН до точки 19;
- от точки 19 на северо-запад вдоль дорожки до точки 35 (точки 19-33-34-35);
- от точки 35 на северо-восток вдоль подпорной стены до точки 37 (точки 35-36-37);
- от точки 37 на северо-восток через сквер по условной линии до точки 38;
- от точки 38 на юго-восток по условной линии до проезда до точки 39;
- от точки 39 на юго-запад вдоль проезда в исходную точку 20.

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

Номер точки	Координата X	Координата Y
20	4910740.44	5181297.43
19	4910723.58	5181244.69
33	4910739.24	5181240.36
34	4910742.38	5181239.34
35	4910748.43	5181237.39
36	4910754.35	5181253.39
37	4910755.62	5181256.84
38	4910826.06	5181300.07
39	4910751.65	5181330.64
20	4910740.44	5181297.43

Схема зон охраны объекта культурного наследия

СХЕМА ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ "Вилла "Дельфин" Н.К. Радевич", 1913 год.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Объект культурного наследия регионального значения "Вилла "Дельфин" Н.К. Радевич", 1913 год. Республика Крым, городской округ Ялта, пгт. Симеиз, ул. Луговского, 6, литер "А".

- Территория ОКН "Вилла "Дельфин" Н.К. Радевич", 1913 год.

- Охранная зона ОКН "Вилла "Дельфин" Н.К. Радевич", 1913 год.

- Зона охраняемого регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН "Вилла "Дельфин" Н.К. Радевич", 1913 год.

- Зона охраняемого природного ландшафта ОКН "Вилла "Дельфин" Н.К. Радевич", 1913 год.

Приложение 2
к приказу Министерства культуры
Республики Крым
от «04» 08 2022 № 436 · ОК 41

Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Вилла «Дельфин» Н.К. Радевич, 1913 год», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Симеиз, ул. Луговского, 6, 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;
- 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;
- 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 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 архитектурная подсветка фасадов зданий;
- установка произведений монументально-декоративного искусства, фонтанов, малых архитектурных форм.

Требования к градостроительному регламенту, действующему в границах территории.**Характер использования территории и застройки:**

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

Организация территории:**Количественные параметры организации территории:**

Максимальная площадь застройки территории: 60 %.

Минимальная площадь озеленения территории: 20%.

Застройка и иные сооружения:**Существующая застройка:**

Общие требования:

Допускается реконструкция и капитальный ремонт рядовых объектов капитальной существующей застройки.

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

Новая застройка:

Требования к высотным параметрам и этажности:

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

Озеленение и благоустройство:

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

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.