



РЕСПУБЛИКА КРЫМ  
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ

---

ПРИКАЗ

от 13 01 2023 года

№ 50 -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 С.И. Духовской (архитектор Я.П. Семенов), начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Симеиз, ул. Красномаякская, 3, литер «В»*

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 С.И. Духовской (архитектор Я.П. Семенов), начало XX века» по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Симеиз, ул. Красномаякская, 3, литер «В», разработанным ИП Кучинская Т.О.,

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача С.И. Духовской (архитектор Я.П. Семенов), начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Симеиз, ул. Красномаякская, 3, литер «В» (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия

регионального значения «Дача С.И. Духовской (архитектор Я.П. Семенов), начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Симеиз, ул. Красномаякская, 3, литер «В» (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

Приложение 1  
к приказу Министерства культуры  
Республики Крым  
от «13» 01 2023 № 50-ОК/4

### Границы

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

### Охранная зона

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

Границы охранной зоны проходят:

- от точки 1 на подпорной стене через проезжую часть улицы Красномаякской на северо-восток до точки 2;
- от точки 2 на юго-восток вдоль обочины улицы Красномаякской до точки 6 (точки 2-3-4-5-6);
- от точки 6 на юго-запад через проезжую часть улицы Красномаякской до точки 7;
- от точки 7 на северо-запад по подпорной стене в исходную точку 1 (точки 7-8-9-10-11-1).

#### Перечень координат поворотных (характерных) точек границ охранной зоны

Номер точки	Координата X	Координата Y
1	4910832.27	5180619.61
2	4910839.12	5180624.09
3	4910838.28	5180627.78
4	4910833.34	5180645.72
5	4910830.56	5180652.61
6	4910828.23	5180660.10
7	4910821.40	5180655.89
8	4910827.40	5180635.16
9	4910827.68	5180634.18
10	4910831.81	5180621.28
11	4910832.11	5180620.45
1	4910832.27	5180619.61

### Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

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

Границы ЗРЗ проходят:

- от точки 12 на дорожке, ведущей к бывшему курзалу на юго-восток по условной линии параллельно южному фасаду здания ОКН «Дача С.И. Духовской» до точки 13;
- от точки 13 на юго-запад по условной линии параллельно дорожке парка до улицы Советской до точки 14;

- от точки 14 на северо-запад по подпорной стене улицы Советской до точки 17 (точки 14-15-16-17);
- от точки 17 вдоль дорожки парка на северо-восток в исходную точку 12.

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

Номер точки	Координата X	Координата Y
12	4910776.02	5180594.61
13	4910764.21	5180631.64
14	4910731.34	5180616.09
15	4910736.70	5180608.58
16	4910738.39	5180605.43
17	4910751.51	5180584.85
12	4910776.02	5180594.61

**Текстовое описание зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)**

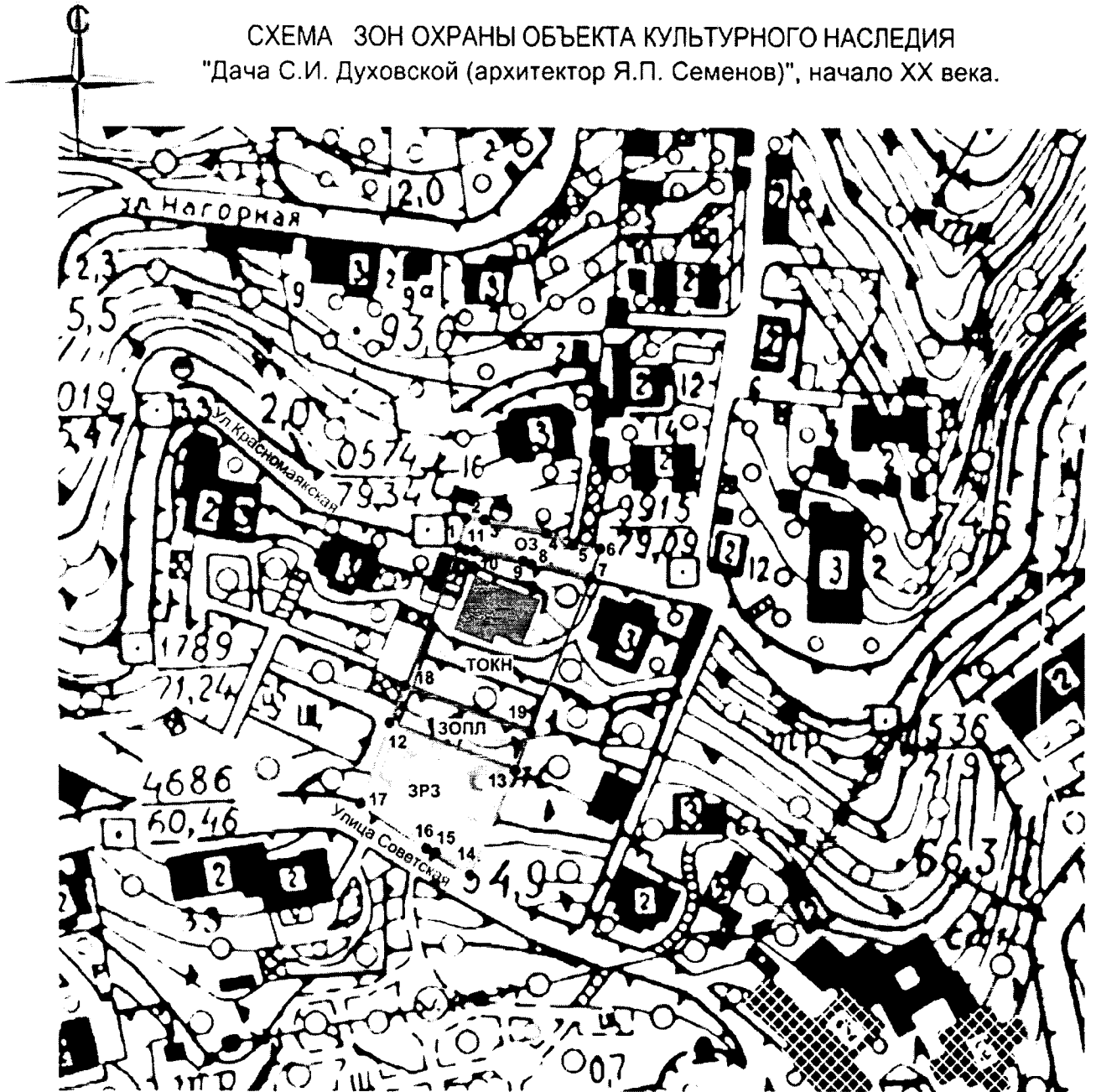
Границы зоны охраняемого природного ландшафта проходят:

- от точки 18 на юго-восток по границе территории ОКН «Дача С.И. Духовской» до точки 19;
- от точки 19 на юго-запад по условной линии до точки 13 (точка границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности);
- от точки 13 на северо-восток по границе зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности до точки 12;
- от точки 12 на северо-восток вдоль дорожки парка в исходную точку 18.

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

Номер точки	Координата X	Координата Y
18	4910785.11	5180599.96
19	4910773.60	5180636.08
13	4910764.21	5180631.64
12	4910776.02	5180594.61
18	4910785.11	5180599.96

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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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

Приложение 2  
к приказу Министерства культуры  
Республики Крым  
от «13» 01 2023 № 50-ОКМ

### Режимы

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

### 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;
- 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 светильников наружного освещения и 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.**

##### **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 ЮБК, 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 каждом 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.