



**РЕСПУБЛИКА КРЫМ  
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ**

---

**ПРИКАЗ**

от 13.01. 2023 года

№ 41 -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 «Хайял» Н.И. Шлее, 1916 год», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Симеиз, ул. Советская, 33, литеры «А», «а», «а1»*

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 «Хайял» Н.И. Шлее, 1916 год» по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Симеиз, ул. Советская, 33, литеры «А», «а», «а1», разработанным ИП Кучинская Т.О.,

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Вилла «Хайял» Н.И. Шлее, 1916 год», расположенного по адресу:

Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Симеиз, ул. Советская, 33, литеры «А», «а», «а1» (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Вилла «Хайял» Н.И. Шлее, 1916 год», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Симеиз, ул. Советская, 33, литеры «А», «а», «а1» (приложение 2).

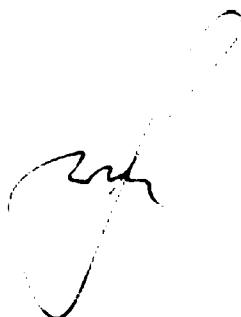
2. Департаменту государственной охраны культурного наследия Министерства культуры Республики Крым (Ростенко А.О.) обеспечить:

- 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» 07 2023 № 41-СКМ

Границы

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Вилла «Хайял» Н.И. Шлее, 1916 год», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Симеиз, ул. Советская, 33, литеры «А», «а», «а1»

**Охранная зона**

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

Границы охранной зоны проходят:

- от точки 22 на подпорной стене улицы Советской на юго-восток вдоль подпорной стены до точки 34 (точки 22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34);
- от точки 34 на юго-запад через проезжую часть улицы Советской до точки 36 (точки 34-35-36);
- от точки 36 на северо-запад по подпорной стене улицы Советской до точки 14 (точка границы территории ОКН) (точки 36-37-14);
- от точки 14 на северо-запад по границе территории ОКН до точки 1 (точки 14-13-12-11-10-9-8-7-6-5-4-3-2-1);
- от точки 1 на северо-запад через проезжую часть улицы Советской в исходную точку 22.

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

Номер точки	Координата X	Координата Y
22	4910757.48	5180547.69
23	4910758.50	5180565.89
24	4910756.81	5180572.80
25	4910752.43	5180583.08
26	4910751.51	5180584.85
27	4910738.39	5180605.43
28	4910736.70	5180608.58
29	4910731.34	5180616.09
30	4910723.05	5180627.70
31	4910722.57	5180628.37
32	4910720.89	5180631.73
33	4910718.02	5180639.72
34	4910712.97	5180654.52
35	4910709.83	5180653.40
36	4910702.59	5180651.03
37	4910706.45	5180638.47
14	4910733.41	5180595.92
13	4910733.92	5180595.14
12	4910736.34	5180591.35
11	4910740.83	5180584.42
10	4910743.65	5180579.98
9	4910744.90	5180577.76

8	4910746.63	5180574.28
7	4910747.15	5180573.15
6	4910747.84	5180571.21
5	4910748.67	5180568.28
4	4910749.08	5180566.34
3	4910749.27	5180565.23
2	4910746.15	5180550.54
1	4910757.48	5180547.69

### **Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности**

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

Границы ЗРЗ проходят:

- от точки 20 (точка границы территории ОКН) на юго-запад по границе территории ОКН до точки 17 (точки 20-19-18-17);
- от точки 17 на юго-запад вдоль существующей внутриквартальной застройки до точки 40 (точки 17-38-39-40);
- от точки 40 на северо-запад по условной линии до точки 41;
- от точки 41 на юг в исходную точку 20 (точки 41-42-20).

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

Номер точки	Координата X	Координата Y
20	4910720.88	5180558.59
19	4910712.34	5180562.31
18	4910701.55	5180563.42
17	4910699.80	5180563.48
38	4910699.15	5180556.74
39	4910695.14	5180528.93
40	4910694.59	5180521.93
41	4910723.00	5180519.46
42	4910720.03	5180549.42
20	4910720.88	5180558.59

СХЕМА ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
"Вилла "Хайял" Н.И. Шлее", 1916 год.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Объект культурного наследия регионального значения "Вилла "Хайял" Н.И. Шлее", 1916 год. Республика Крым, городской округ Ялта, пгт. Симеиз, ул. Советская, 33, литеры "А", "а", "а1".
  
- Территория ОКН "Вилла "Хайял" Н.И. Шлее", 1916 год.
  
- Охранная зона ОКН "Вилла "Хайял" Н.И. Шлее", 1916 год.
  
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН "Вилла "Хайял" Н.И. Шлее", 1916 год.

Приложение 2  
к приказу Министерства культуры  
Республики Крым  
от «13» 01 2023 № 41-СКМ

Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Вилла «Хайял» Н.И. Шлее, 1916 год», расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Ялта, пгт Симеиз, ул. Советская, 33, литеры «А», «а», «а1»

**Охранная зона**

В границах 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 границах 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, 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;
- 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 Большой Ялты, 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.

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 12 метров от уровня отмостки до конька кровли;
- предельно допустимая этажность – застройка многоуровневого террасированного типа – от 2 до 4 этажей.

**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.