



РЕСПУБЛИКА КРЫМ  
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ

---

ПРИКАЗ

от 28.05 2021 года

№ 140-СК/М

г. Симферополь

*Об утверждении границ зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, середина XIX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 8/ул. Морская, 12, литеры «А», «Б», «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 «Дом жилой, середина XIX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 8/ул. Морская, 12, литеры «А», «Б», «В», разработанным ИП Кучинская Т.О.,

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, середина XIX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 8/ул. Морская, 12, литеры «А», «Б», «В» (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, середина XIX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 8/ул. Морская, 12, литеры «А», «Б», «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



В.В. Новосельская

Согласовано:

заместитель министра –  
начальник департамента  
государственной охраны  
культурного наследия

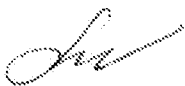
Заместитель начальника департамента

Начальник управления

Заведующий отделом

Заведующий отделом

Ведущий специалист



А.О. Ростенко

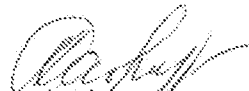


А.В. Жаворонков



Е.С. Минкина

М.И. Быкова



Л.В. Сафонова



П.М. Креков

Приложение 1  
к приказу Министерства культуры  
Республики Крым  
от «28» 05 2021 № 140-ОКН

### Границы

зон охраны объекта культурного наследия регионального «Дом жилой, середина XIX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 8/ул. Морская, 12, литеры «А», «Б», «В»

### Охранная зона

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

Базовой точкой охранной зоны объекта культурного наследия является точка

1 (X-4920542.31; Y-5193756.85). Граница охранной зоны проходит (по часовой стрелке):

- от точки 1 на запад 21,25 м вдоль фасада здания до точки 6;
- от точки 6 на северо-запад 3,82 м до поребрика проезжей части улицы до точки 7;
- от точки 7 на северо-восток 72,94 м вдоль подпорной стены до точки 8;
- от точки 8 на северо-восток 13,53 м до начала подпорной стены до точки 9;
- от точки 9 на северо-восток 28,50 м вдоль подпорной стены до точки 10;
- от точки 10 на юго-восток 2,11 м через тротуар до точки 11;
- от точки 11 на юго-запад 8,09 м вдоль поребрика улицы до точки 12;
- от точки 12 на юго-запад 7,77 м поперек улицы до точки 13;
- от точки 13 на юго-запад 8,71 м вдоль поребрика улицы до точки 14;
- от точки 14 на юг 7,73 м вдоль поребрика улицы до точки 15;
- от точки 15 на юго-восток 5,45 м вдоль подпорной стены до точки 16;
- от точки 16 на юго-запад 3,36 м до суш. точки границы территории до точки 17;
- от точки 17 на юго-восток 35,28 м вдоль поребрика улицы (вдоль суш. границы территории) до точки 18;
- от точки 18 на северо-запад 12,47 м через дорогу до фасада здания до точки 19;
- от точки 19 на северо-запад 27,45 м фасада до точки 28;
- от точки 28 на северо-запад 1,41 м до точки 4;
- от точки 4 на северо-запад 7,1 м вдоль фасада до точки 27;
- от точки 27 на северо-запад 9,19 м вдоль фасада до точки 26;
- от точки 26 на северо-запад 14,86 м фасада до точки 3;
- от точки 3 на северо-запад 3,84 м вдоль фасада до точки 2;
- от точки 2 на юго-запад 49,84 м вдоль фасада до точки 1.

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

Номер точки	Расстояние, м	Координата X	Координата Y
6	3,82	4920538.81	5193735.89
7	72,94	4920540.92	5193732.70
8	13,53	4920556.08	5193804.05
9	28,5	4920560.91	5193816.69
10	2,11	4920563.41	5193845.08
11	8,09	4920561.41	5193845.74
12	7,77	4920557.78	5193838.51
13	8,71	4920551.42	5193834.04
14	7,73	4920542.74	5193833.26
15	5,45	4920535.04	5193833.98
16	3,36	4920530.40	5193836.84
17	35,28	4920528.25	5193834.26
18	12,47	4920499.17	5193854.23
19	27,45	4920502.78	5193842.29
28	1,41	4920524.87	5193826.00
4	7,1	4920525.67	5193824.84
27	9,19	4920531.72	5193821.13
26	14,86	4920539.79	5193816.74
3	3,84	4920532.50	5193809.04
2	49,84	4920553.66	5193805.38
1	21,25	4920542.31	5193756.85
6		4920538.81	5193735.89

**Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)**

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

- от точки 1 на юго-восток 5,65 м вдоль стен построек до точки 31;
- от точки 31 на юго-восток 17,68 м вдоль стен построек до точки 30;
- от точки 30 на юго-восток 19,45 м вдоль стен построек до точки 29;
- от точки 29 на юго-восток 10,56 м вдоль стен построек до точки 5;
- от точки 5 на северо-восток 7,98 м вдоль стены до фасада здания до точки 20;

- от точки 20 на юго-восток 32,05 вдоль фасада здания до границы зеленых насаждений до точки 21;
- от точки 21 на юго-запад 37,92 м вдоль тротуара до точки 22;
- от точки 22 на северо-запад 42,13 м вдоль забора (вдоль сущ. границы ЗРЗ) до точки 23;
- от точки 23 на северо-восток 11,82 м (вдоль сущ. границы ЗРЗ) до точки 24;
- от точки 24 на северо-запад 39,52 м (вдоль сущ. границы ЗРЗ) до точки 25;
- от точки 25 на северо-запад 14,83 м (вдоль сущ. границы ЗРЗ) до точки 6;
- от точки 6 на северо-восток 21,25 м вдоль фасада до точки 6;

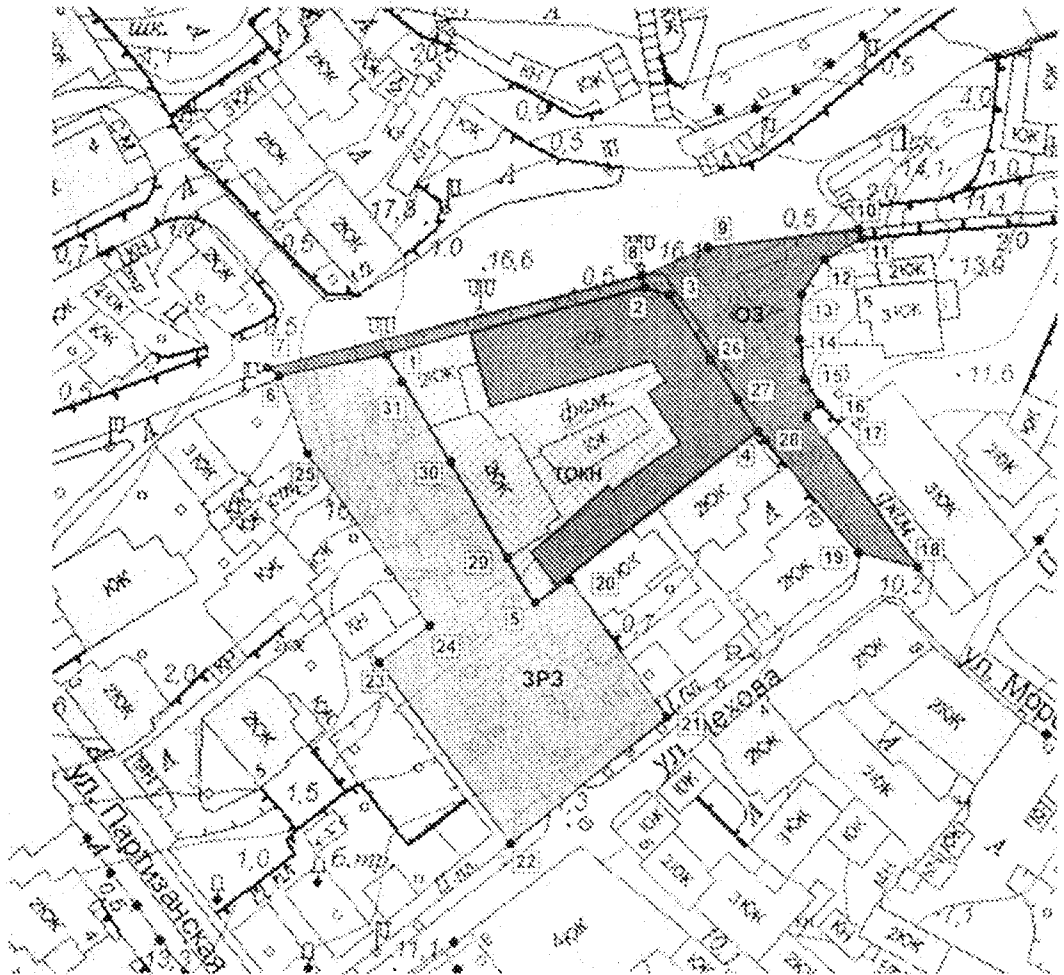
**Каталог координат поворотных точек зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)**

Номер точки	Расстояние, м	Координата X	Координата Y
6	21,25	4920538.81	5193735.89
1	5,65	4920542.31	5193756.85
31	17,68	4920537.32	5193759.49
30	19,45	4920521.93	5193768.20
29	10,56	4920504.70	5193777.23
5	7,98	4920495.16	5193781.75
20	32,05	4920499.68	5193788.33
21	37,92	4920472.86	5193805.87
22	42,13	4920450.11	5193775.53
23	11,82	4920484.98	5193751.89
24	39,52	4920491.57	5193761.70
25	14,83	4920524.53	5193739.89
6		4920538.81	5193735.89

## Схема зон охраны объекта культурного наследия







Схема зон охраны М1:1000.



### Описание объектов культурного наследия

1. Дом жилой, середина XIX века. Республика Крым г. Ялта,  
ул. Кирова, 8/ул. Морозов, 12 литеры «А», «Б», «В», регионального  
значения.

### Условные обозначения

-  - Объект культурного наследия
-  - Граница территории объекта культурного наследия
-  - Охранная зона
-  - Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Приложение 2  
к приказу Министерства культуры  
Республики Крым  
от «28» 05 2021 № 140-01/11

### Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, середина XIX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 8/ ул. Морская, 12, литеры «А», «Б», «В»

### 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, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);
- проведение любых земляных работ без предварительного археологического исследования культурного слоя в соответствии с действующим законодательством;
- нарушение ландшафтных характеристик территории, в том числе изменение характеристик природного рельефа;
- самовольные посадки (порубки) деревьев и кустарников;
- вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;
- 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;
- размещение вывесок и информационных конструкций на архитектурных деталях фасадов зданий (в том числе на колоннах, пилястрах, орнаментах, лепнине);
- размещение на фасадах объекта культурного наследия инженерного оборудования, инженерных сетей и коммуникаций, спутниковых устройств и кондиционеров, препятствующих визуальному восприятию элементов фасада;
- возведение сплошных (глухих) ограждений, нарушающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;
- размещение автостоянок любого типа.

#### 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;
- ремонт и реконструкция зданий и сооружений без изменения их габаритных размеров;
- размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;
- проведение работ по благоустройству территории, ремонту покрытия;
- строительство, ремонт, реконструкция подземных инженерных сетей и коммуникаций;
- прокладка подземных инженерных сетей и коммуникаций, по проектам, имеющим в составе раздел «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия», прошедшим Государственную историко-культурную экспертизу, согласованные с органом охраны 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 объектов культурного наследия.

**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. Архитектурные решения должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры исторической застройки. Размещение новых сооружений должно производиться преимущественно по принципу реконструкции существующих сооружений. Габариты и формы объектов должны определяться из условия обеспечения масштабного соответствия с окружающей исторической градостроительной средой, исключающей создание фона, неблагоприятного для восприятия объекта культурного наследия;
- возведение временных строений и сооружений, необходимых для проведения строительных, ремонтных и реставрационных работ;
- возведение строений и сооружений, необходимых для охраны окружающей среды (обеспечение пожарной безопасности, защита от акустических, динамических, сейсмических, гидрогеологических воздействий) по проектам, имеющим в составе раздел «Обеспечение сохранности объектов культурного наследия», прошедшим Государственную историко-культурную экспертизу, согласованный с органом охраны культурного наследия;
- 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 подсветка фасадов зданий;
- установка произведений монументально-декоративного искусства, фонтанов, малых архитектурных форм.

**Требования к градостроительному регламенту, действующему в границах территории применения режима Р1**

В пределах действия требований режима Р1, применяемого к линейным объектам и другим общегородским территориям, не предназначенным для застройки (код

разрешённого использования 12.0 по Классификатору видов разрешённого использования земельных участков, утверждённому Приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 года № 540), требования к градостроительным регламентам не устанавливаются.

Организация и благоустройство (в том числе – озеленение) территории, включая сооружение, ремонт и реконструкцию объектов городского благоустройства и элементов транспортно-дорожной инфраструктуры осуществляется с учётом вышеизложенных требований режима использования земельных участков по специально разработанным проектам, подлежащим согласованию в установленном законом порядке.

#### **Требования к градостроительному регламенту, действующему в границах территории применения режима Р2 (единый регламентный участок)**

##### **Характер использования территории и застройки:**

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

Не допускаются виды разрешённого использования, соответствующие родовому понятию «Производственная деятельность» (коды разрешённого использования 6.0 и другие, начинающиеся на цифру 6 по Классификатору видов разрешённого использования земельных участков, утверждённому Приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 года № 540).

#### **Организация территории**

##### **Характер организации территории:**

Осуществление мероприятий по организации территории с учетом следующих требований:

- сохранение направления трассировки застройки;
- фиксация красной линии (линии застройки) со стороны ул. Кирова и Чехова посредством светопрозрачной ограды и/или средствами благоустройства и озеленения (живой изгородью);
- благоустройство внутриквартального пространства, в том числе: организация внутриквартальных пешеходных коммуникаций, проведение озеленительных работ. Допускается планировочная реорганизация территории с возможностью возведения новых объектов капитального строительства на основе проекта планировки в рамках количественных параметров и иных требований, определённых настоящим регламентом.

##### **Количественные параметры организации территории:**

Максимальная площадь застройки территории: 60%.

Минимальная площадь озеленения территории: 30%.

#### **Застройка и иные сооружения**

##### **Существующая застройка:**

##### **Общие требования:**

Допускается реконструкция существующей внутриквартальной застройки с увеличением его высотных параметров в глубине квартала, без изменения характеристик фасадов в направлении создания условий для появления (усиления) их дисгармоничной роли относительно характеристик объектов культурного наследия и историко градостроительной среды.

Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам адаптируемых объектов капитального строительства: нейтральные относительно типологии объектов культурного наследия и традиционной градостроительной среды.

Требования к строительным материалам: кирпич, керамогранит, штукатурка, ж/бетон (для внутренних конструкций), стекло и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.

Запрещается облицовка фасадов объектов застройки сайдингом, а также использование недолговечных видов отделки (в том числе пластиковой) для всех видов капитальных сооружений.

### **Новая застройка:**

#### **Общие требования:**

Допускается осуществление ограниченного нового капитального строительства в глубине внутриквартального пространства с целью организации и реновации благоприятной для визуального восприятия объектов культурного наследия градостроительной среды в рамках настоящих требований градостроительного регламента.

Требования к характеру расположения объектов: размещение на участке – в глубине внутриквартального пространства.

Объемно-композиционные характеристики застройки – адаптированные/нейтральные относительно типологии объектов культурного наследия и типологии сохранившейся традиционной/исторической застройки по трассе улиц Кирова и Чехова.

Запрещается устройство высокоскатных кровель, а также высотных акцентов (доминант), вступающих в противоречие с главенствующей градостроительно-композиционной ролью объекта культурного наследия.

Требования к строительным материалам: кирпич, керамогранит, металл, ж/бетон (для внутренних конструкций), стекло и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.

#### **Требования к высотным параметрам и этажности:**

- предельно допустимая высота – 9 метров от уровня отмостки до конька кровли;
- предельно допустимая этажность – 2 этажа.

#### **Элементы ограждений:**

Фиксация красной линии (линии застройки) со стороны ул. Кирова и Чехова посредством светопрозрачной ограды высотой до 1 метра и/или средствами благоустройства и озеленения (живой изгородью высотой до 0,7 метра).

Не допускается возведение непрозрачных ограждений по линиям внутриквартальных границ и трассам иных планировочных элементов.

Допускается закрепление линий внутриквартальных границ и трасс иных планировочных элементов светопрозрачным ограждением высотой до 1,5 метров от уровня поверхности земли.

#### **Озеленение и благоустройство:**

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

Высадка деревьев, устройство газонов, цветников и живых изгородей, в том числе создание кулис из высокоствольной растительности с пирамидальными формами кроны с целью минимизации градостроительной роли объектов нового строительства в панорамных раскрытиях объектов культурного наследия.

Закрепление линий внутриквартальных границ и трасс иных планировочных элементов средствами озеленения (живыми изгородями).

Требования к видовому и породному составу растительности не устанавливаются.

**Основные виды проводимых работ:**

Ограниченная реконструкция и капитальный ремонт существующей застройки.

Ограниченное новое капитальное строительство в соответствии с требованиями градостроительных регламентов.

Архитектурно-градостроительная адаптация объектов застройки по отношению к объекту культурного наследия и/или традиционной градостроительной среде.

Благоустройство территории, сооружение ограждений, малых форм, объектов инфраструктуры.

Работы по озеленению.

Освоение подземного пространства.

**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 обеспечения сохранности объекта культурного наследия с соответствующей государственной историко-культурной экспертизой.