



РЕСПУБЛИКА КРЫМ  
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ

---

ПРИКАЗ

от 17.01.2025 года

№ 19-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 «Дом жилой», конец XIX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Чехова, 1/ул. Морская, 10, литеры «А», «Б»*

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», конец XIX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Чехова, 1/ул. Морская, 10, литеры «А», «Б» (№ п/п 812), разработанным ИП Рудницкий Д.В.,

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», конец XIX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Чехова, 1/ул. Морская, 10, литеры «А», «Б» (№ п/п 812) (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», конец XIX века, расположенного по

адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Чехова, 1/ул. Морская, 10, литеры «А», «Б» (№ п/п 812) (приложение 2).

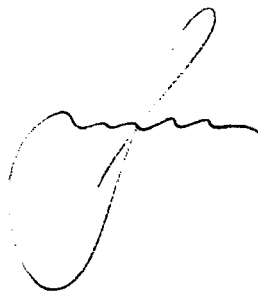
2. Департаменту государственной охраны культурного наследия Министерства культуры Республики Крым (Ростенко А.О.) обеспечить:

- 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**

### Границы

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», конец XIX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Чехова, 1/ул. Морская, 10, литеры «А», «Б» (№ п/п 812)

### Охранная зона

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

- 1-2 от точки 1 на юго-восток через проезжую часть улицы Чехова до точки 2 (расстояние 5-6 = 9,63 м);
- 2-3 от точки 2 на северо-запад до точки 3 (расстояние 5-6 = 2,54 м);
- 3-4 от точки 3 на юго-запад до точки 4 (расстояние 5-6 = 16,91 м);
- 4-5 от точки 4 на северо-запад через проезжую часть улицы Чехова до точки 5 (расстояние 5-6 = 5,1 м);
- 5-6 от точки 5 на северо-восток вдоль утвержденной границы территории ОКН до точки 6 (расстояние 5-6 = 14,92 м);
- 6-7 от точки 6 на север по границе территории ОКН до точки 7 (расстояние 5-6 = 2,66 м);
- 7-1 от точки 7 на северо-восток в исходную точку 1, замыкая контур (расстояние 7-1 = 2,4 м).

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

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (СК-63 (зона №5))	
	X	Y
1	4920502.78	5193842.29
2	4920495.39	5193848.47
3	4920494.94	5193845.97
4	4920484.84	5193832.41
5	4920488.93	5193829.37
6	4920497.83	5193841.35
7	4920500.39	5193842.09
1	4920502.78	5193842.29

### Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

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

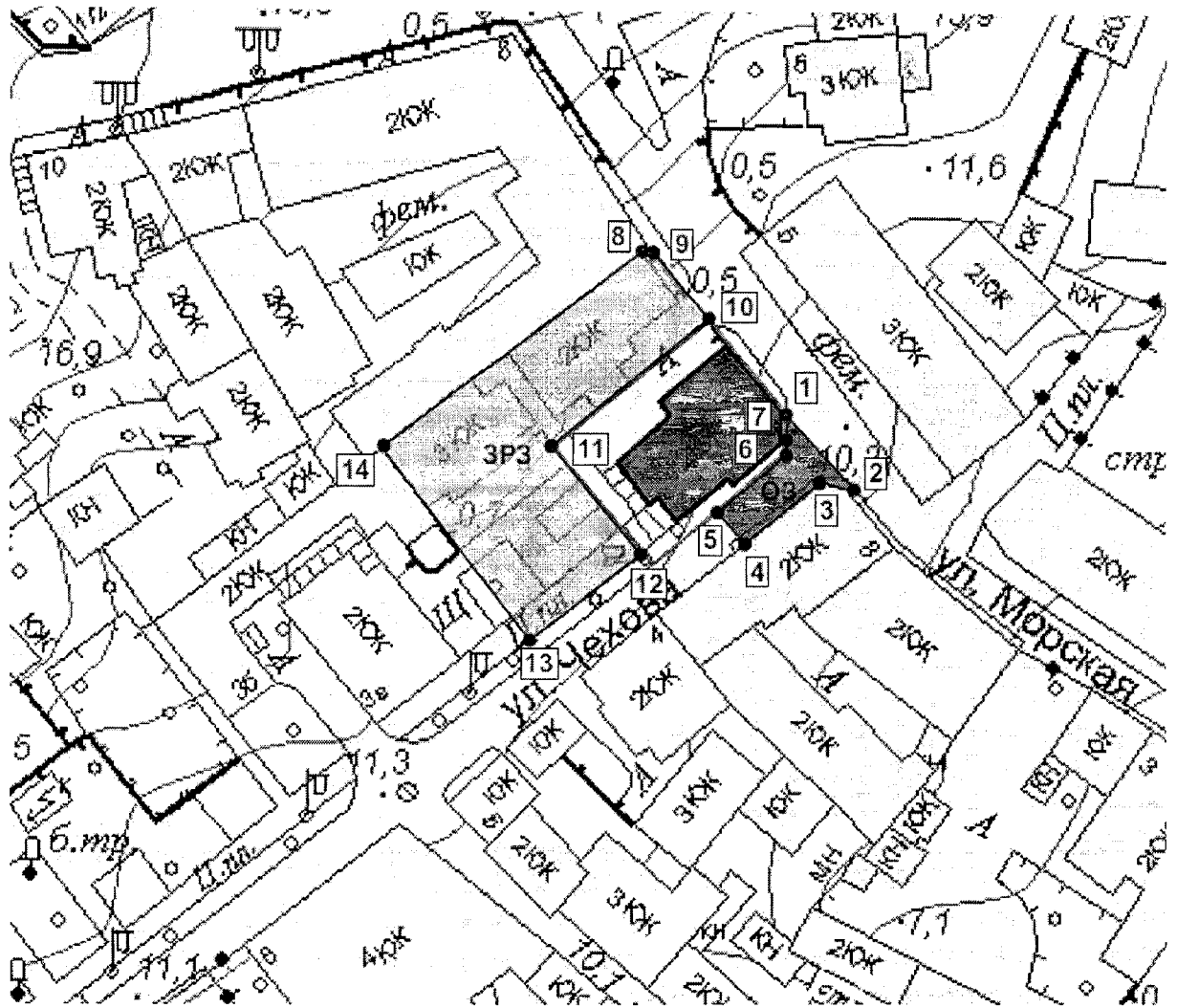
- 8-9 от точки 8 на восток вдоль участка с кадастр. №90:25:09010106:665 до точки 9 (расстояние 8-9 = 1,41 м);
- 9-10 от точки 9 на юго-восток вдоль участка с кадастр. №90:25:09010106:665 до точки 10 (расстояние 9-10 = 13,72 м);
- 10-11 от точки 10 на юго-запад вдоль границы территории ОКН до точки 11 (расстояние 10-11 = 31,29 м);
- 11-12 от точки 11 на юго-восток вдоль границы территории ОКН до точки 12 (расстояние 11-12 = 16,05 м);
- 12-13 от точки 12 на юго-запад вдоль улицы Чехова до точки 13 (расстояние 12-13 = 15,84 м);

- 13-14 от точки 13 на северо-запад до границы участка с кадастр. №90:25:09010106:665 до точки 14 (расстояние 13-14 = 32,05 м);
- 14-8 от точки 14 на северо-восток вдоль границы участка с кадастр. №90:25:09010106:665 в исходную точку 8, замыкая контур (расстояние 14-8 = 44,82 м).





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

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (СК-63 (зона №5))	
	X	Y
8	4920525.67	5193824.84
9	4920524.87	5193826.00
10	4920513.83	5193834.14
11	4920495.29	5193808.94
12	4920482.41	5193818.51
13	4920472.86	5193805.87
14	4920499.68	5193788.33
8	4920525.67	5193824.84

### Схема зон охраны объекта культурного наследия



#### Условные обозначения

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

## Приложение 2

к приказу Министерства культуры

Республики Крым

от « 17 » 01 2025 № 19-ДКН

### Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», конец XIX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Чехова, 1/ул. Морская, 10, литеры «А», «Б» (№ п/п 812)

### 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;
- размещение на фасадах объекта культурного наследия инженерного оборудования, инженерных сетей и коммуникаций, спутниковых устройств и кондиционеров, препятствующих визуальному восприятию элементов фасада;
- 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;
- прокладка наземных и надземных инженерных сетей и коммуникаций;
- возведение сплошных (глухих) ограждений, нарушающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;
- размещение взрывопожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием;
- использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия.

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;
- размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;
- проведение работ по благоустройству территории, ремонту покрытия;
- прокладка, ремонт, реконструкция подземных инженерных сетей и коммуникаций,

- относящихся к функционированию данного объекта 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 объекта культурного наследия;
  - размещение малых архитектурных форм.

#### **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;
- проведение всех видов реконструктивных, ремонтных и благоустроительных 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 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:**

- строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства, в соответствии с максимальными параметрами застройки (указаны далее в «Требования к градостроительным регламентам, действующие в границах территорий применения режима зоны регулирования застройки (ЗРЗ)»);
- снижение диссонирующего влияния зданий и сооружений, не представляющих историко-культурной ценности, путем использования в отделке фасадов традиционных или имитирующих натуральные отделочных материалов с использованием неярких (пастельных) оттенков;
- здания, превышающие регламентный режим, реконструировать в существующих параметрах (высотность, этажность);
- проведение работ по озеленению при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде;

- благоустройство территории;
- размещение отдельно стоящего осветительного оборудования, отвечающего характеристикам элементов исторической архитектурной среды;
- капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;
- проведение работ по инженерной защите территории;
- проведение научных исследований, в том числе археологических.

**Требования к градостроительным регламентам, действующие в границах территорий применения режима зоны регулирования застройки (ЗРЗ)**

- допускается осуществление ограниченного нового капитального строительства в глубине внутриквартального пространства без нарушения видовых раскрытий, с сохранением существующего визуального восприятия линии застройки улицы Чехова.
- 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 – 8 метров от уровня отмостки до конька кровли/верха отметки парапета плоской кровли, максимальные габариты по длине и ширине здания - в границах собственности и регулируются градостроительными, санитарно-эпидемиологическими и противопожарными нормативами);
- предельно допустимая этажность – 2 надземных этажа.

Проектная документация должна иметь в своём составе раздел по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.