



**РЕСПУБЛИКА КРЫМ
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ**

ПРИКАЗ

от 27.03. 2026 года

№ 363 - ОКН

г. Симферополь

О внесении изменений в приказ Министерства культуры Республики Крым от 03.03.2022

№ 44-ОКН «Об утверждении границ зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк, начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Халтурина, 32, корпус №1, литер «А»

Руководствуясь Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», на основании постановления Совета министров Республики Крым от 20 декабря 2016 года № 627 «Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия» (с учётом внесённых изменений),

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Внести в приказ Министерства культуры Республики Крым от 03.03.2022 № 44-ОКН «Об утверждении границ зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк, начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Халтурина, 32, корпус №1, литер «А» следующие изменения:

1.1. в названии приказа:

слова «Особняк, начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Халтурина, 32, корпус №1, литер «А» заменить словами «Особняк Ю.А. Нечаева (архитектор О.Э. Вегенер)», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Халтурина, 32, корпус № 1, литер «А»;

1.2. пункт 1.1 приказа изложить в следующей редакции:

«1.1. Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального

значения «Особняк Ю.А. Нечаева (архитектор О.Э. Вегенер)», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Халтурина, 32, корпус № 1, литер «А» (приложение 1).»;

1.3. пункт 1.2 изложить в следующей редакции:

«1.2. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ю.А. Нечаева (архитектор О.Э. Вегенер)», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Халтурина, 32, корпус № 1, литер «А» (приложение 2).»;

1.4. приложение 1 к приказу изложить в новой редакции (прилагается);

1.5. приложение 2 к приказу изложить в новой редакции (прилагается).

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

- размещение информации, утвержденной пунктом 1 настоящего приказа, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

- размещение информации, утвержденной пунктом 1 настоящего приказа, в федеральной государственной информационной системе территориального планирования;

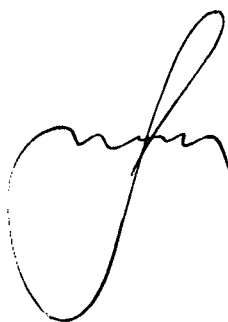
- направление информации в орган кадастрового учета для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости;

- размещение настоящего приказа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и направление его копии в администрацию города 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 03.03.2022 № 44-ОКН
в редакции приказа Министерства культуры
Республики Крым
от «27» 03 2026 № 363 - ОКН

Границы

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ю.А. Нечаева (архитектор О.Э. Вегенер)», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Халтурина, 32, корпус № 1, литер «А»

Охранная зона

Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия:

Границы охранной зоны объекта культурного наследия проходят:

- от точки 6 на подпорной стене при подъезде к корпусу № 6 на северо-восток через внутриквартальный проезд до точки 5 (точка границы территории ОКН);
- от точки 5 на юго-восток по границе территории ОКН до точки 3 (точки 5-4-3);
- от точки 3 на юго-восток по краю аллеи до точки 7;
- от точки 7 на юго-запад по краю террасированной площадки перед юго-восточным фасадом ОКН до точки 12 (точки 7-8-9-140-11-12);
- от точки 12 на юго-восток по кромке парковой аллеи до въездных ворот до точки 19;
- от точки 19 через внутриквартальный проезд до точки 19;
- от точки 19 на северо-запад по забору до точки 20;
- от точки 20 на северо-запад через проездные ворота в исходную точку 6.

Перечень координат поворотных (характерных) границ охранной зоны

Номер точки	Координата X	Координата Y
6	4920887.95	5192640.36
5	4920898.37	5192656.16
4	4920873.17	5192673.37
3	4920897.59	5192703.63
7	4920889.92	5192715.11
8	4920883.83	5192714.59
9	4920875.67	5192707.34
10	4920874.89	5192702.02
11	4920869.06	5192697.69
12	4920876.32	5192689.71
13	4920870.10	5192684.46
14	4920862.98	5192683.36
15	4920839.51	5192697.75
16	4920832.65	5192698.40
17	4920826.82	5192696.46
18	4920823.71	5192691.66
19	4920816.34	5192678.26

20	4920878.85	5192643.88
6	4920887.95	5192640.36

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

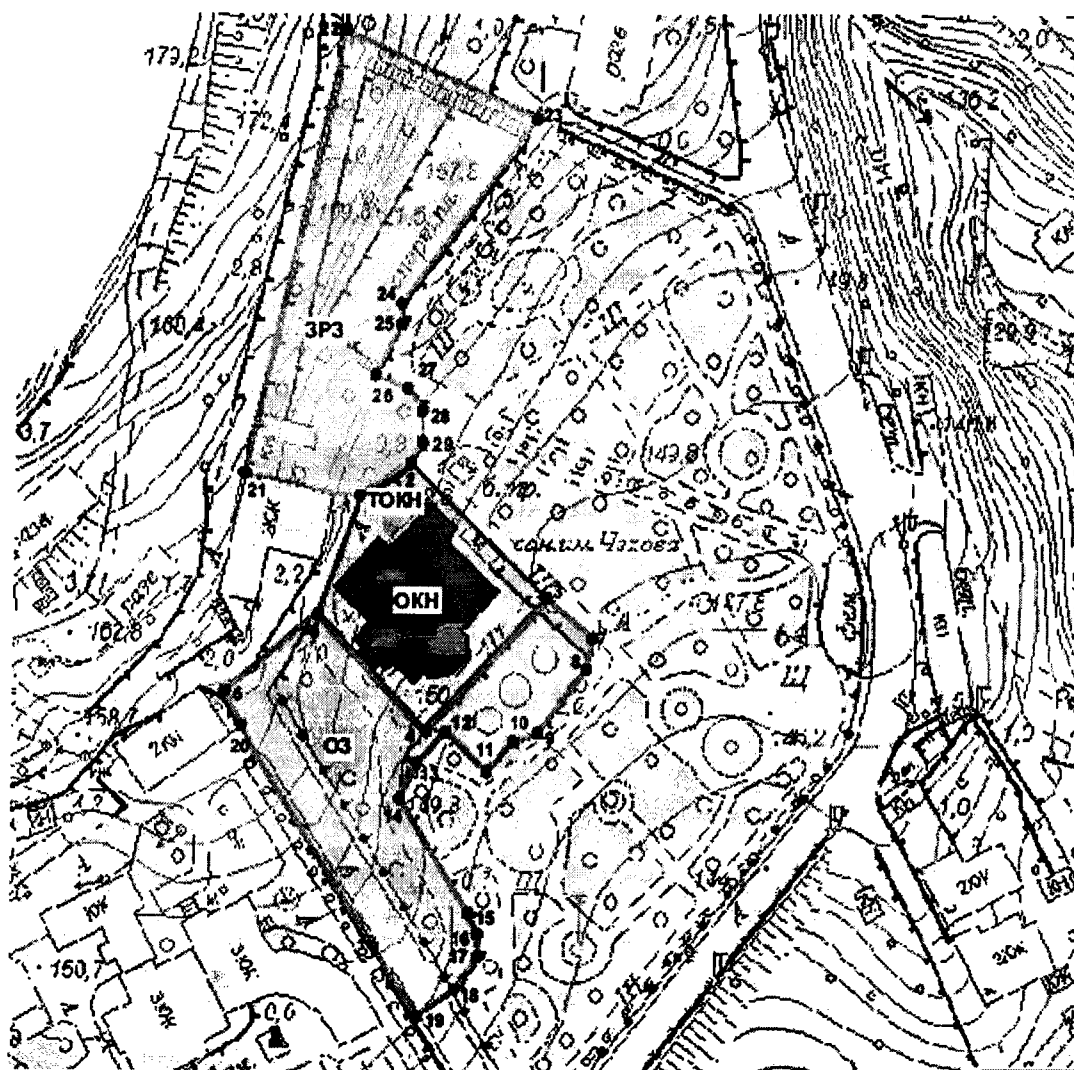
Границы зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) проходят:

- от точки 21 на пешеходной дорожке со стороны северо-западного фасада ОКН «Стационар «Гастроля» доктора И.Ф. Лебедева» на северо-восток вдоль тропинки до точки 22;
- от точки 22 на юго-восток вдоль лестницы по ограде парка до точки 23;
- от точки 23 на юго-запад вдоль проезда по подпорной стене до точки 2 (точка границы территории ОКН (точки 23-24-25-26-27-28-29-2));
- от точки 2 на юго-запад по границе территории ОКН до точки 1;
- от точки 1 на северо-запад по фасаду ОКН «Стационар «Гастроля» доктора И.Ф. Лебедева» в исходную точку 21.

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

Номер точки	Координата X	Координата Y
21	4920929.14	5192642.66
22	4920999.44	5192656.09
23	4920983.45	5192690.60
24	4920968.27	5192679.90
25	4920962.97	5192679.51
26	4920953.75	5192674.68
27	4920949.57	5192682.65
28	4920942.79	5192684.44
29	4920935.11	5192682.08
1	4920929.93	5192676.28
2	4920924.50	5192663.37
21	4920929.14	5192642.66

Схема зон охраны объекта культурного наследия



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



- объект культурного наследия регионального значения «Особняк Ю.А. Нечаева (архитектор О.Э. Вегенер)», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Халтурина, 32, корпус № 1, литер «А»;



- территория объекта культурного наследия;



- охранный зона объекта культурного наследия;



- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия.

Приложение 2
к приказу Министерства культуры
Республики Крым
от 03.03.2022 № 44-ОКН
в редакции приказа Министерства культуры
Республики Крым
от «27» 03 2026 № 363-ОКН

Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Ю.А. Нечаева (архитектор О.Э. Вегенер)», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Халтурина, 32, корпус № 1, литер «А»

Охранная зона

В границе охранной зоны **запрещается**:

- проектирование и проведение строительных работ, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной среды объекта культурного наследия;
- осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия, в том числе ведущей к нарушению гидрологического режима территории, создающей динамическое воздействие на грунты;
- 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;
- повышение высотных отметок улицы и проездов при проведении ремонта и реконструкции дорожных покрытий.

В границе охранной зоны **разрешается**:

- восстановление (регенерация) историко-градостроительной и природной среды: восстановление утраченных зданий и сооружений, малых архитектурных форм, элементов исторического благоустройства, на основании результатов историко-культурных исследований, с использованием исторических аналогов по проектам, имеющим в составе раздел «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия», прошедшего Государственную историко-культурную экспертизу согласованного в установленном порядке с органом охраны культурного наследия;
- ремонт и реконструкция существующих зданий и сооружений без увеличения их высотных отметок, объемно-планировочных параметров, при соблюдении исторически сложившихся нейтральных колористических решений фасадов и кровель, масштабность членения элементов которых должны соответствовать исторической застройке, а также при наличии в проекте раздела «Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия», прошедшего Государственную историко-культурную экспертизу и согласованного с органом охраны культурного наследия;
- работы, связанные с археологическими исследованиями и обеспечением сохранности (консервация, реставрация, музеефикации и т. д.) объекта культурного наследия;
- проведение мероприятий по инженерной защите территорий, с учетом обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении и не создающих угрозу его повреждения, разрушения или уничтожения, при наличии в проекте раздела «Мероприятия по обеспечению сохранности объектов

- культурного наследия», прошедшего Государственную историко-культурную экспертизу и согласованного с органом охраны культурного наследия;
- хозяйственная деятельность, необходимая для соблюдения требований в сфере охраны окружающей среды, обеспечивающая сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении;
 - возведение временных строений и сооружений для проведения ремонтно-реставрационных работ;
 - установка элементов наружного освещения, в том числе, архитектурная подсветка, отвечающая характеристикам элементов исторической среды;
 - 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;
 - ограниченное движение транспорта по территории, необходимое для обслуживания объекта культурного наследия и прилегающей застройки;
 - организация временных открытых парковок;
 - прокладка новых, ремонт и реконструкция существующих подземных инженерных сетей и коммуникаций, необходимых для функционирования сохраняемой и проектируемой застройки с последующей рекультивацией территории, при наличии в проектной документации раздела «Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия», прошедшего Государственную историко-культурную экспертизу, согласованного с органом охраны культурного наследия.

Специальные требования для участка зоны охраны

Сохраняется существующий характер функционального назначения территории в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренных действующей документацией.

Процент озеленения - не устанавливается.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (режим ЗРЗ)

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (режим 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 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (режим ЗРЗ) разрешается:

- ограниченное строительство новых и реконструкция существующих объектов капитального строительства в соответствии с параметрами разрешенного строительства при наличии в проектной документации раздела «Обеспечение сохранности объектов культурного наследия», согласованного с органом охраны культурного наследия в установленном порядке;

- капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства с использованием в отделке фасадов натуральных или имитирующих натуральные отделочных материалов с применением исторически сложившейся колористической гаммы: пастельные или охристые цвета;
- 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.

Специальные требования для участка зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ

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.

Количественные параметры организации территории:

Максимальная площадь застройки территории: 20 %.

Минимальная площадь озеленения территории: 30%.

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.

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

Новая застройка:

Общие требования:

Допускается осуществление ограниченного нового капитального строительства в глубине внутриквартального пространства без нарушения видовых раскрытий ОКН.

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 – 5 метров от уровня отмостки до конька кровли;
- предельно допустимая этажность – 1 надземный этаж.