



**РЕСПУБЛИКА КРЫМ
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ**

ПРИКАЗ

от «07» 08 2026 года

№ 647-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», XIX век по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пр-кт Кирова, 42, литер «Л»

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», XIX век по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пр-кт Кирова, 42, литер «Л» (№ п/п 356)», разработанным ООО «Кирамет»,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», XIX век по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пр-кт Кирова, 42, литер «Л» (№ п/п 356) (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», XIX век по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пр-кт Кирова, 42, литер «Л» (№ п/п 356) (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;

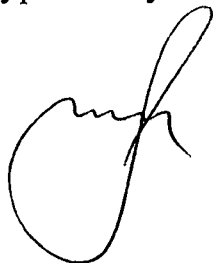
- размещение информации, утвержденной пунктом 1 настоящего приказа, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

- размещение настоящего приказа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и направление его копии в администрацию г. Симферополя 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», XIX век по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пр-кт Кирова, 42, литер «Л» (№ п/п 356)

Охранная зона

Текстовое описание границ ОЗ

Точка 1 расположена на южном углу границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, XIX век», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пр-кт. Кирова, 42, литер «Л» (далее по тексту - Территория ОКН), далее граница следует по часовой стрелке

- от точки 1 на север вдоль границы территории ОКН до точки 2 (расстояние 1-2 = 18,58 м);
- от точки 2 на восток до проезжей части проспекта Кирова до точки 3 (расстояние 2-3 = 3,89 м);
- от точки 3 на юг вдоль проезжей части проспекта Кирова до точки 4 (расстояние 3-4 = 18,69 м);
- от точки 4 на запад вдоль проезда до точки 5 (расстояние 4-5 = 2,39 м);
- от точки 5 на запад вдоль проезда до исходной точки 1 (расстояние 5-1 = 1,6 м).

Ведомость координат характерных (поворотных) точек границ охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия

Охранная зона ОЗ

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Республика Крым, г. Симферополь
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)	73 +/- 3 кв. м
3	Иные характеристики объекта	—

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат			СК-63, зона 5		
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	4971295.42	5189751.82	Аналитический	0.1	-

2	4971312.90	5189758.13	Аналитический	0.1	-
3	4971311.58	5189761.79	Аналитический	0.1	-
4	4971293.97	5189755.54	Аналитический	0.1	-
5	4971294.84	5189753.31	Аналитический	0.1	-
1	4971295.42	5189751.82	Аналитический	0.1	-

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Текстовое описание границ ЗРЗ

Точка 6 расположена на северном углу границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, XIX век», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пр-кт. Кирова, 42, литер «Л» (далее по тексту - Территория ОКН), далее граница следует по часовой стрелке

- от точки 6 на юго-запад вдоль границы территории ОКН до точки 7 (расстояние 6-7 = 5,77 м);
- от точки 7 на юго-запад вдоль границы территории ОКН до точки 8 (расстояние 7-8 = 8,11 м);
- от точки 8 на юго-запад вдоль границы территории ОКН до точки 9 (расстояние 8-9 = 10,13 м);
- от точки 9 на северо-запад до угла здания до точки 10 (расстояние 9-10 = 11,54 м);
- от точки 10 на северо-запад вдоль фасада здания до точки 11 (расстояние 10-11 = 6,9 м);
- от точки 11 на северо-восток вдоль границы земельного участка с кадастровым №90:22:010301:9019 до точки 12 (расстояние 11-12 = 20,72 м);
- от точки 12 на юго-восток вдоль границы домовладения до точки 13 (расстояние 12-13 = 0,1 м);
- от точки 13 на юго-восток вдоль границы домовладения до исходной точки 6 (расстояние 13-6 = 12,55 м).

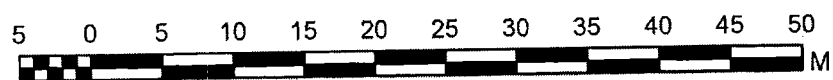
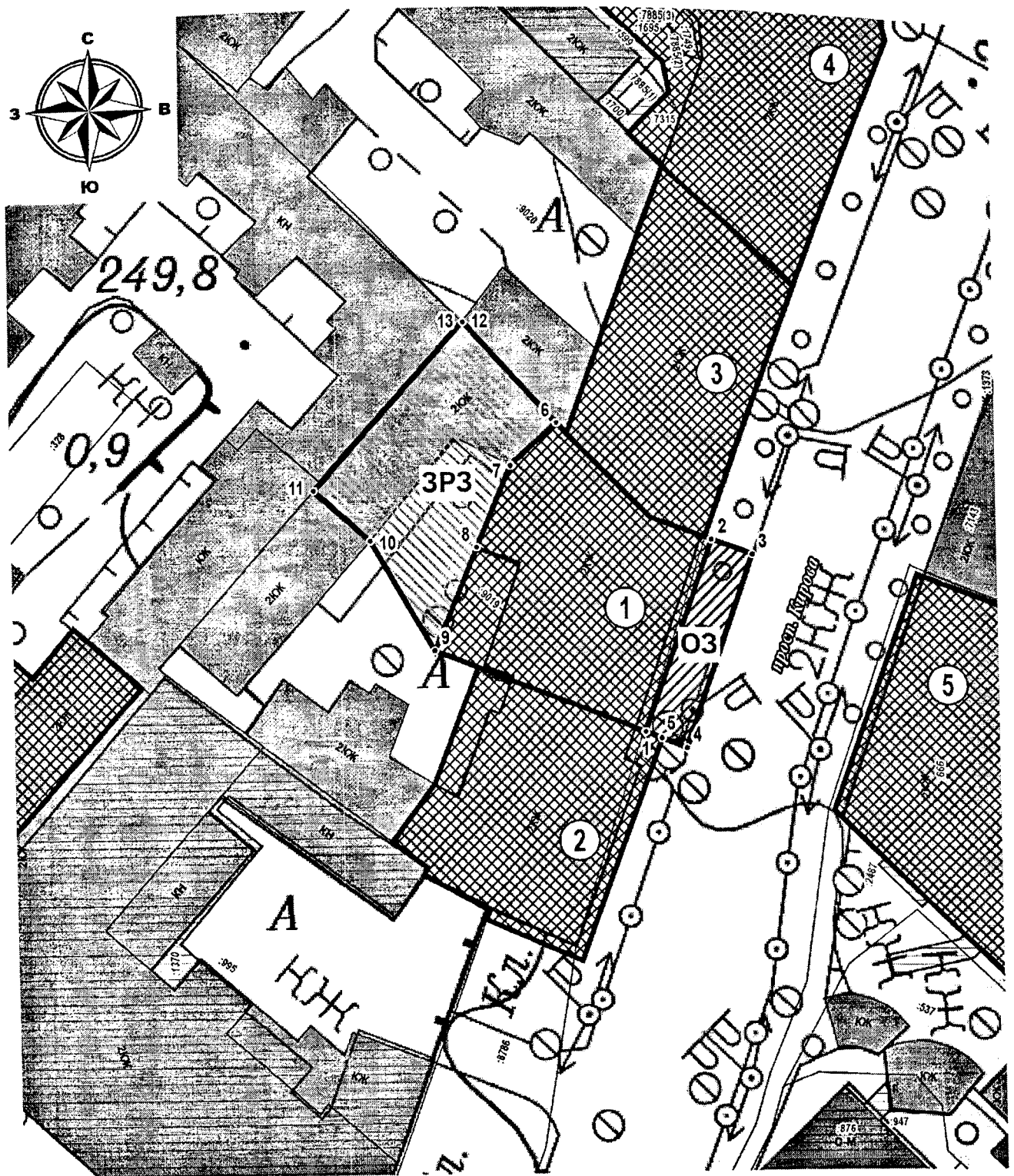
Ведомость координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ

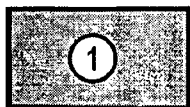
Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Республика Крым, г. Симферополь
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)	293 +/- 6 кв. м
3	Иные характеристики объекта	—

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат		СК-63, зона 5			
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
6	4971323.49	5189744.14	Аналитический	0.1	-
7	4971319.63	5189739.85	Аналитический	0.1	-
8	4971312.19	5189736.63	Аналитический	0.1	-
9	4971302.89	5189732.61	Аналитический	0.1	-
10	4971312.89	5189726.86	Аналитический	0.1	-
11	4971317.52	5189721.75	Аналитический	0.1	-
12	4971332.88	5189735.66	Аналитический	0.1	-
13	4971332.82	5189735.74	Аналитический	0.1	-
6	4971323.49	5189744.14	Аналитический	0.1	-

Схема зон охраны объекта культурного наследия



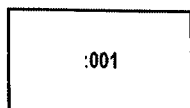
Условные обозначения:



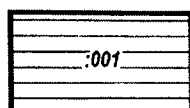
Объекты культурного наследия регионального значения (Памятники)



Утверждённые границы территорий объектов культурного наследия



Границы земельных участков, сведения о которых содержатся в кадастровом плане территории



Объекты капитального строительства (здания), сведения о которых содержатся в кадастровом плане территории

Проектируемые зоны охраны объекта культурного наследия:



Охранная зона объекта культурного наследия



Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

1

Характерные поворотные точки зон охраны объекта культурного наследия

Объекты культурного наследия регионального значения:

1. «Дом жилой, XIX век», по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пр-кт. Кирова, 42, литер «Л»
2. «Доходный дом Б.Г.Бухштаба, XIX век», по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пр-кт. Кирова, 42, литер «К»
3. «Дом жилой, XIX век», по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пр-кт. Кирова, 44, литеры «П», «Р»
4. «Доходный дом Ю.Д.Сарибана, конец XIX века», по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пр-кт. Кирова, 46 / ул. Ушинского, 2, литер «А»
5. «Дом купца Х.К.Чирахова (архитектор Б.А.Зайончковский), конец XIX века», по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Одесская, 2/пр-кт. Кирова, 21, литер «А»

Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», XIX век по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пр-кт Кирова, 42, литер «Л» (№ п/п 356)

Охранная зона ОЗ

1. В границах охранной зоны ОЗ запрещается:

1.1. Строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и (или) 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), или мероприятий по инженерной защите территорий, с учётом обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении и не создающих угрозу его повреждения или разрушения.

1.2. Любое динамическое воздействие на грунты в зоне их взаимодействия с объектом культурного наследия, создающее разрушающие вибрационные нагрузки, использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и историческую застройку.

1.3. Размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объекта культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия.

1.4. Строительство линейных объектов (сетей инженерно-технического обеспечения: тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения и т.п., за исключением линий освещения и необходимых временных инженерных сетей), наземным и надземным способом, а также нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, препятствующих, либо искажающих благоприятное восприятие объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

1.5. Реконструкция объектов капитального строительства, предусматривающая:

1.5.1. Увеличение площади застройки.

1.5.2. Увеличение высоты зданий и сооружений.

1.6. Размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, а именно:

1.6.1. Отдельно стоящих рекламных конструкций, баннеров, рекламных щитов, экранов, растяжек и т.п., препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия.

1.6.2. Всех видов рекламных конструкций на зданиях и сооружениях. Исключение составляют навигационные указатели, охранные и памятные знаки, а также информационные таблички и стенды, направленные на популяризацию объектов культурного наследия, и (или) связанные с функционированием и обслуживанием охраняемых объектов культурного и (или) природного наследия, адаптированные к характеру историко-градостроительной среды.

1.6.3. Возведение некапитальных объектов – павильонов, беседок, ротонд, навесов, пергол, малых форм, арт-объектов и т.п.:

1.6.3.1. Высотой более 4,0 метров от нижней отметки существующей поверхности земли до верхней отметки выступающих конструкций.

1.6.3.2. Не сочетающихся и не соответствующих сложившейся исторической застройке по масштабности, пропорциям и цветовым решениям.

1.6.3.3. Препятствующих, либо искажающих благоприятное восприятие объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

1.6.3.4. С использованием в отделке материалов не характерных для сложившейся исторической застройки, в том числе сайдинга, фасадных панелей из поливинилхлорида и т.п.

1.7. Применение для наружной отделки фасадов объектов капитального строительства материалов, архитектурных и цветовых решений, нарушающих характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды, в том числе применение (или размещение):

1.7.1. Использование в отделке фасадов современных материалов таких как: сайдинг, поливинилхлоридные фасадные панели и т.п.

1.7.2. Ярких, активных, насыщенных цветовых и светоотражающих решений, кроме решений нейтральной цветовой гаммы пастельных оттенков, в отделке фасадов зданий и сооружений, покрытий крыш, ограждений территорий, некапитальных объектов, элементов благоустройства, малых архитектурных форм.

1.8. Размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объектов культурного наследия в их историко-градостроительной и (или) природной среде, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды. Этот запрет не применяется к базовым станциям сотовой связи, башенным и антенно-мачтовым конструкциям, включая телевизионные и радиоантенны, которые размещены до 1 марта 2025 г., и не ограничивает проведение работ по ремонту и модернизации базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, в пределах их объемно-пространственных параметров.

1.9. Строительство линейных объектов и проведение работ в области благоустройства, которые могут привести к уничтожению, разрушению или существенному изменению ценных объектов и элементов историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такие работы не оказывают негативного воздействия на объект культурного наследия, или не нарушают характеристики его историко-градостроительной среды, или необходимы для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения.

1.10. Захламление и засорение территории, устройство свалок, необорудованных мест для сбора мусора.

1.11. Проведение строительных работ по возведению и реконструкции объектов без проектной документации, содержащей раздел об обеспечении сохранности объектов культурного наследия или проекта обеспечения сохранности указанных объектов культурного наследия, либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия, согласованный с региональным органом охраны культурного наследия.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ

2. В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ запрещается:

2.1. Использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку, любое динамическое воздействие на грунты в зоне их взаимодействия с объектом культурного наследия, создающее разрушающие вибрационные нагрузки.

2.2. Размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия.

2.3. Строительство и реконструкция объектов капитального строительства:

2.3.1. Высотой более 12,0 метров, а также превышение данного параметра при реконструкции объектов. Высотный параметр, установленный в относительных отметках, является величиной постоянной, измеряется от нижней отметки существующей поверхности земли до верхней отметки парапета плоской крыши и (или) конька скатной крыши.

При устройстве на крыше всех видов архитектурных завершений (купол, башня, фронтон, шпиль и другие), высота измеряется до верхних отметок данных конструкций (не может превышать общий показатель высотного параметра разрешенного строительства).

Дымоходы, вентиляционные каналы, антенны, молниеотводы и иное инженерное оборудование, устанавливаемое на крыше, при расчете высоты не учитываются.

2.3.2. Реконструкция объектов капитального строительства, высотные параметры которых превышают установленные предельные параметры высоты для объектов капитального строительства, указанные в п. 2.3.1, с увеличением существующей высоты объектов.

2.3.3. С использованием в отделке фасадов архитектурных приемов, не соответствующих исторической застройке или не адаптированных к ней в части применения отделочных материалов, масштабности членения элементов, характера декоративного оформления, колористических решений.

2.3.4. С использованием в отделке фасадов современных материалов таких как: сайдинг, металлопрофиль, поливинилхлоридные фасадные панели и т.п.

2.3.5. С использованием ярких, активных, насыщенных цветовых и светоотражающих решений, кроме решений нейтральной цветовой гаммы пастельных оттенков, в отделке фасадов зданий и сооружений, покрытий крыш, ограждений территорий, некапитальных объектов, элементов благоустройства, малых архитектурных форм.

2.4. Строительство линейных объектов (инженерных сетей), нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, а именно:

2.4.1. Наземным и надземным способом.

2.4.2. Препятствующих, либо искажающих благоприятное восприятие объектов культурного наследия в их историко-градостроительной среде.

2.5. Размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений, а именно:

2.5.1. Отдельно стоящих рекламных конструкций, препятствующих визуальному восприятию объектов культурного наследия.

2.5.2. Средств наружной информации (конструкции):

2.5.2.1. На крышах зданий и сооружений.

2.5.2.2. В виде фоновых конструкций, световых коробов, за исключением конструкций для размещения афиш объектов культурно-досуговой деятельности, спорта, а также витрин с использованием мерцающего света или открытого способа свечения.

2.5.2.3. Полностью или частично перекрывающих оконные и дверные проемы.

2.5.2.4. С размещением выше отметки нижнего края оконных проемов 2-го этажа здания и площадью рекламного поля более 2 кв. м.

2.5.2.5. Крупногабаритных конструкций.

2.5.3. Некапитальных объектов – беседок, ротонд, навесов, пергол, малых форм, арт-объектов и т.п.:

2.5.3.1. Высотой более 6,0 метра от нижней отметки поверхности земли до верха конструкций.

2.5.3.2. Не сочетающихся и не соответствующих сложившейся исторической застройке по масштабности, пропорциям и цветовым решениям.

2.5.3.3. С использованием в отделке материалов не характерных для сложившейся исторической застройки, в том числе сайдинга, металлопрофиля, фасадных панелей из поливинилхлорида и т.п.

2.5.4. Размещение объектов инженерной инфраструктуры, элементов освещения, установка ограждений, препятствующих визуальному восприятию объектов культурного наследия.

2.5.5. Возведение ограждений земельных участков высотой более 2,0 метра от уровня поверхности земли, а также использование в ограждениях строительных материалов, не

характерных для сложившейся исторической среды – пластик, поликарбонат, металлические профилированные листы, бетонные плиты, ограждений из рулонной сетки, рабицы и т.п., кроме натуральных строительных материалов или материалов, качественно имитирующих фактуру, текстуру и цвет таких материалов.

2.5.6. Строительство линейных объектов (сетей инженерно-технического обеспечения: тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения), нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, препятствующих, либо искажающих благоприятное восприятие объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную и (или) природную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования.

2.6. Размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объектов культурного наследия в их историко-градостроительной и (или) природной среде, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды. Этот запрет не применяется к базовым станциям сотовой связи, башенным и антенно-мачтовым конструкциям, включая телевизионные и радиоантенны, которые размещены до 1 марта 2025 г., и не ограничивает проведение работ по ремонту и модернизации базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, в пределах их объемно-пространственных параметров.

2.7. Проведение строительных работ по возведению, капитальному ремонту и реконструкции объектов без проектной документации, содержащей раздел об обеспечении сохранности объектов культурного наследия или проекта обеспечения сохранности указанных объектов культурного наследия, либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия, согласованный с региональным органом охраны культурного наследия.