



РЕСПУБЛИКА КРЫМ  
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ

---

ПРИКАЗ

от 03 03. 2022 года

№ 61-ОКМ

г. Симферополь

*Об утверждении границ зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Парк санатория им. А.П. Чехова, середина XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Халтурина, 32, 32-а*

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 «Парк санатория им. А.П. Чехова, середина XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Халтурина, 32, 32-а», разработанным ИП Кучинская Т.О.,

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Парк санатория им. А.П. Чехова, середина XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Халтурина, 32, 32-а (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Парк санатория им. А.П. Чехова, середина XX века»,

расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Халтурина, 32, 32-а (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 начальника департамента

Начальник управления

Заведующий отделом

Заведующий отделом

Ведущий специалист



А.В. Жаворонков



Е.С. Минкина



М.И. Быкова



Л.В. Сафонова

П.М. Креков

Приложение 1  
к приказу Министерства культуры  
Республики Крым  
от «03» 03 2022 №61-ОКМ

### Границы

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Парк санатория им. А.П. Чехова, середина XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Халтурина, 32, 32-а

### Охранная зона

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

Границы охранной зоны объекта культурного наследия проходят:

- от точки 29 на ограде внутриквартального проезда на северо-восток через внутриквартальный проезд до точки 16 (точка охранной зоны ОКН);
- от точки 16 на юго-восток по границе охранной зоны ОКН до точки 15;
- от точки 15 на северо-восток вдоль улицы Халтурина по границе охранной зоны ОКН до точки 9 (точки 15-14-13-12-11-10-9);
- от точки 9 на северо-запад по границе охранной зоны ОКН до точки 8;
- от точки 8 на северо-запад вдоль пешеходной дорожки до точки 30;
- от точки 30 на северо-восток через дорожку до точки 31;
- от точки 31 на юго-восток вдоль дорожки до точки 32;
- от точки 37 на юго-восток через проезжую часть улицы Халтурина до точки 33;
- от точки 33 на юго-запад вдоль обочины улицы Халтурина до точки 414 (точки 33-34-35-36-37-38-39-40-41);
- от точки 41 через проезжую часть улицы Халтурина на северо-запад до точки 42;
- от точки 42 вдоль внутриквартального проезда по забору на северо-запад в исходную точку 29 (точки 42-43-29).

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

Обозначение характерных точек границ	Координаты		Горизонтальное проложение (S), м
	X, м	Y, м	
29	4920816.342	5192678.263	15,29
16	4920823.713	5192691.665	32,98
15	4920794.894	5192707.689	55,90
14	4920840.590	5192739.880	28,21
13	4920861.870	5192758.400	9,60
12	4920870.890	5192761.680	13,53
11	4920884.400	5192762.490	22,04
10	4920906.240	5192759.520	59,59
9	4920961.660	5192737.617	51,82
8	4920983.447	5192690.601	38,03
30	4920999.437	5192656.095	5,31
31	4921004.580	5192657.440	88,15
32	4920966.700	5192737.030	24,25
33	4920956.840	5192759.180	49,86
34	4920909.906	5192776.016	22,93
35	4920887.039	5192777.665	16,46
36	4920871.062	5192773.718	12,00
37	4920859.889	5192769.343	68,24
38	4920806.718	5192726.561	7,83
39	4920800.966	5192731.873	10,93
40	4920790.081	5192732.759	39,39
41	4920760.940	5192706.264	26,28
42	4920785.718	5192697.498	33,31
43	4920813.837	5192679.641	2,86
29	4920816.342	5192678.263	

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

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

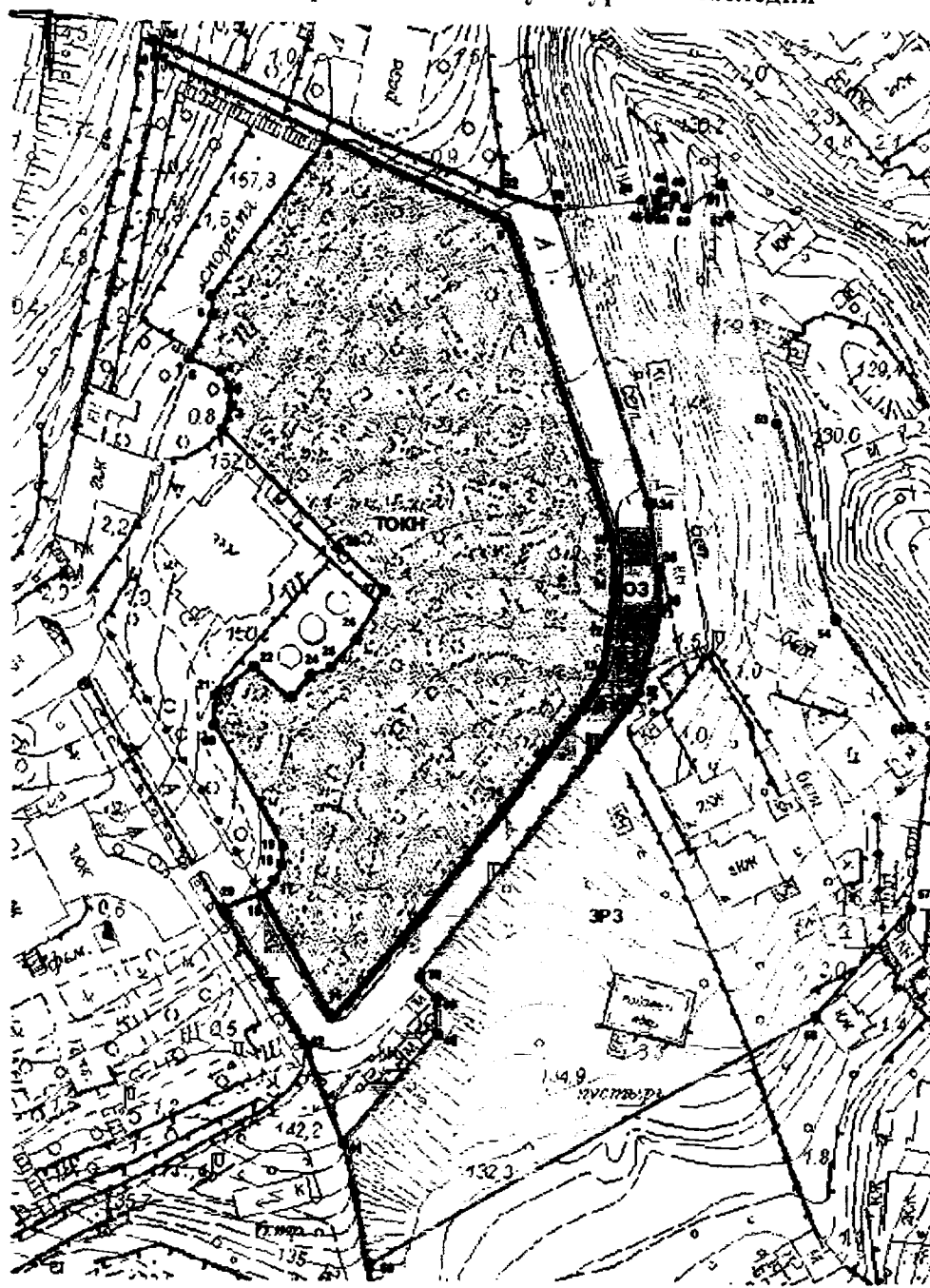
Границы зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) проходят:

- от точки 33 на восток по границе кадастровых участков № 90:25:010112:850; № 90:25:010112:843 до точки 51 (точки 33-44-45-46-47-48-49-50-51);
- от точки 51 на юго-запад вдоль улицы Мошкарина по границе кадастрового участка № 90:25:010112:483 до точки 56 (точки 51-52-53-54-55-56);
- от точки 56 на юг до точки 57;
- от точки 57 на юго-запад по условной линии до переулка Халтурина до точки 59 (точки 57-53-59);
- от точки 59 вдоль переулка Халтурина на северо-запад до точки 41 (точка охранной зоны ОКН);
- от точки 41 на северо-восток вдоль улицы Халтурина по границе охранной зоны ОКН в исходную точку 33 (точки 41-40-39-38-37-36-35-34-33).

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

Обозначение характерных точек границ	Координаты		Горизонтальное проложение (S), м
	X, м	Y, м	
33	4920956.840	5192759.180	18,22
44	4920959.300	5192777.230	3,36
45	4920956.210	5192778.540	2,13
46	4920957.550	5192780.200	1,14
47	4920958.690	5192780.150	1,39
48	4920960.080	5192780.150	1,62
49	4920961.140	5192781.370	0,58
50	4920961.420	5192781.880	2,35
51	4920961.020	5192784.200	3,13
52	4920959.070	5192786.650	9,01
53	4920964.370	5192793.940	11,54
54	4920953.020	5192796.050	43,05
55	4920911.195	5192806.225	40,11
56	4920873.122	5192818.854	28,75
57	4920849.447	5192835.173	9,40
58	4920844.007	5192842.826	26,66
59	4920817.409	5192840.996	37,49
60	4920788.453	5192817.203	114,93
61	4920733.987	5192715.992	28,65
41	4920760.940	5192706.264	39,39
40	4920790.081	5192732.759	10,93
39	4920800.966	5192731.873	7,83
38	4920806.718	5192726.561	68,24
37	4920859.889	5192769.343	12,00
36	4920871.062	5192773.718	16,46
35	4920887.039	5192777.665	22,93
34	4920909.906	5192776.016	49,86
33	4920956.840	5192759.180	

### Схема зон охраны объекта культурного наследия



#### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



- объект культурного наследия регионального значения «Парк санатория им. А.П. Чехова, середина XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Халтурина, 32, 32-а;



- территория объекта культурного наследия;



- охранная 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 № 61-окн

### Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Парк санатория им. А.П. Чехова, середина XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Халтурина, 32, 32-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 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:**

- работы, связанные с археологическими исследованиями и обеспечением сохранности (консервация, реставрация, музейфикации 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 архитектурная подсветка фасадов зданий.

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

Организация территории:

Характер организации территории:

Осуществление мероприятий по организации территории с учетом следующих требований

- благоустройство внутриквартального пространства, в том числе: организация внутриквартальных 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.

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.

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, с сохранением существующего визуального восприятия линии застройки улицы Халтурина.

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 – 12 метров от уровня отмостки до конька кровли;
- предельно допустимая этажность – 3 надземных этажа.