



РЕСПУБЛИКА КРЫМ
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ

ПРИКАЗ

от 01.10 2024 года

№ 500-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 доходный с магазинами», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, наб. им. В.И. Ленина, 17, литер «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 «Дом доходный с магазинами», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, наб. им. В.И. Ленина, 17, литер «А» (№ п/п 748), разработанным ИП Рудницкий Д.В.,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный с магазинами», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, наб. им. В.И. Ленина, 17, литер «А» (№ п/п 748) (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный с магазинами», начало XX века,

расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, наб. им. В.И. Ленина, 17, литер «А» (№ п/п 748) (приложение 2).

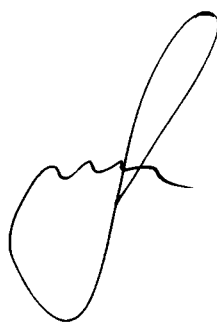
2. Департаменту государственной охраны культурного наследия Министерства культуры Республики Крым (Ростенко А.О.) обеспечить:

- 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 министра –
начальник департамента
государственной охраны
культурного наследия

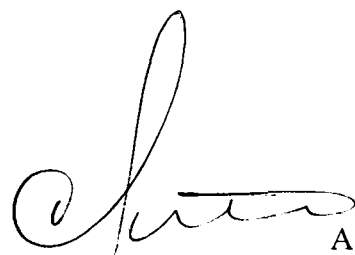
Заместитель начальника департамента

Начальник управления

Заведующий отделом

Заведующий отделом

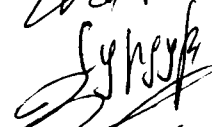
Главный специалист



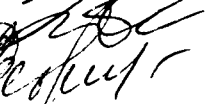
А.О. Ростенко




А.В. Жаворонков



Е.С. Сурдукова



А.Ю. Зяблова



Л.В. Сафонова



П.М. Креков

Границы
зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом доходный с магазинами», начало XX века, расположенного по адресу: Республика
Крым, г. Ялта, наб. им. В.И. Ленина, 17, литер «А» (№ п/п 748)

Охранная зона

Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия

- 1-2 от точки 1 в северо-восточном направлении до точки 2 (расстояние 1-2 = 13,15 м)
- 2-3 от точки 2 в юго-восточном направлении вдоль ул. Краснова до точки 3 (расстояние 2-3 = 30,24 м)
- 3-4 от точки 3 в юго-восточном направлении вдоль участка с кад. №90:25:010106:4044 до точки 4 (расстояние 3-4 = 14,30 м)
- 4-5 от точки 4 в юго-восточном направлении вдоль участка с кад. №90:25:010106:4044 до точки 5 (расстояние 4-5 = 18,95 м)
- 5-6 от точки 5 в юго-восточном направлении до точки 6 (расстояние 5-6 = 13,10 м);
- 6-7 от точки 6 в южном направлении до точки 7 (расстояние 6-7 = 11,00 м)
- 7-8 от точки 7 в юго-восточном направлении до точки 8 (расстояние 7-8 = 11,92 м);
- 8-9 от точки 8 в юго-восточном направлении вдоль участка с кад. №90:25:000000:1569 до точки 9 (расстояние 8-9 = 4,88 м)
- 9-10 от точки 9 в юго-западном направлении вдоль участка с кад. №90:25:000000:1569 до точки 10 (расстояние 9-10 = 4,61 м)
- 10-11 от точки 10 в северо-западном направлении вдоль участка с кад. №90:25:000000:1569 до точки 11 (расстояние 10-11 = 4,91 м)
- 11-12 от точки 11 в северо-восточном направлении до точки 12 (расстояние 11-12 = 1,15 м)
- 12-13 от точки 12 в северо-западном направлении до точки 13 (расстояние 12-13 = 2,81 м)
- 13-14 от точки 13 в юго-западном направлении до точки 14 (расстояние 13-14 = 2,82 м)
- 14-15 от точки 14 в юго-восточном направлении до точки 15 (расстояние 14-15 = 1,95 м)
- 15-16 от точки 15 в юго-западном направлении вдоль участка с кад. №90:25:000000:1569 до точки 16 (расстояние 15-16 = 23,65 м)
- 16-17 от точки 16 в юго-западном направлении вдоль участка с кад. №90:25:000000:1569 до точки 17 (расстояние 16-17 = 1,86 м)
- 17-18 от точки 17 в северо-западном направлении вдоль участка с кад. №90:25:000000:1569 до точки 18 (расстояние 17-18 = 7,04 м)
- 18-19 от точки 18 в северном направлении до точки 19 (расстояние 18-19 = 17,93 м)
- 19-20 от точки 19 в северо-восточном направлении вдоль фасада объекта культурного наследия до точки 20 (расстояние 19-20 = 16,20 м)
- 20-21 от точки 20 в северном направлении вдоль фасада объекта культурного наследия до точки 21 (20-21 = 2,74 м)
- 21-22 от точки 21 в северо-западном направлении вдоль фасада объекта культурного наследия до точки 22 (расстояние 21-22 = 42,60 м)
- 22-23 от точки 22 в северо-восточном направлении до точки 23 (расстояние 22-23 = 2,68 м)

- 23-1 от точки 23 в северо-западном направлении в исходную точку 1 (расстояние 23-1 = 36,04 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	4920556.53	5193935.54
2	4920562.35	5193947.33
3	4920544.89	5193972.02
4	4920537.22	5193984.09
5	4920525.94	5193999.32
6	4920518.04	5194009.77
7	4920507.72	5194013.59
8	4920500.68	5194023.21
9	4920497.81	5194027.16
10	4920494.08	5194024.45
11	4920496.49	5194021.12
12	4920497.43	5194021.78
13	4920499.08	5194019.51
14	4920496.76	5194017.91
15	4920495.62	5194019.49
16	4920476.55	5194005.51
17	4920474.92	5194004.61
18	4920478.45	5193998.52
19	4920495.21	5193992.15
20	4920509.06	5194000.55
21	4920511.78	5194000.22
22	4920535.19	5193964.63
23	4920537.43	5193966.10
1	4920556.53	5193935.54

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

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

- 1-23 от точки 1 в юго-восточном направлении до точки 23 (расстояние 1-23 = 36,04 м)
- 23-22 от точки 23 в юго-западном направлении до точки 22 (расстояние 23-22 = 2,68 м)
- 22-24 от точки 22 в юго-западном направлении до точки 24 (расстояние 22-24 = 23,21 м)
- 24-25 от точки 24 в юго-западном направлении до точки 25 (расстояние 24-25 = 4,08 м)
- 25-26 от точки 25 в северо-западном направлении до точки 26 (расстояние 25-26 = 9,48 м)
- 26-27 от точки 26 в западном направлении до точки 27 (расстояние 26-27 = 17,01 м)
- 27-28 от точки 27 в северном направлении до точки 28 (расстояние 27-28 = 9,93 м)
- 28-1 от точки 28 в северном направлении в исходную точку 1 (расстояние 28-1 = 29,70 м)

Перечень координат поворотных (характерных) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (СК-63 (зона №5))	
	X	Y
1	4920556.53	5193935.54
23	4920537.43	5193966.10
22	4920535.19	5193964.63
24	4920515.91	5193951.70
25	4920512.35	5193949.70
26	4920516.24	5193941.06
27	4920519.65	5193924.40
28	4920529.51	5193923.22
1	4920556.53	5193935.54

Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)

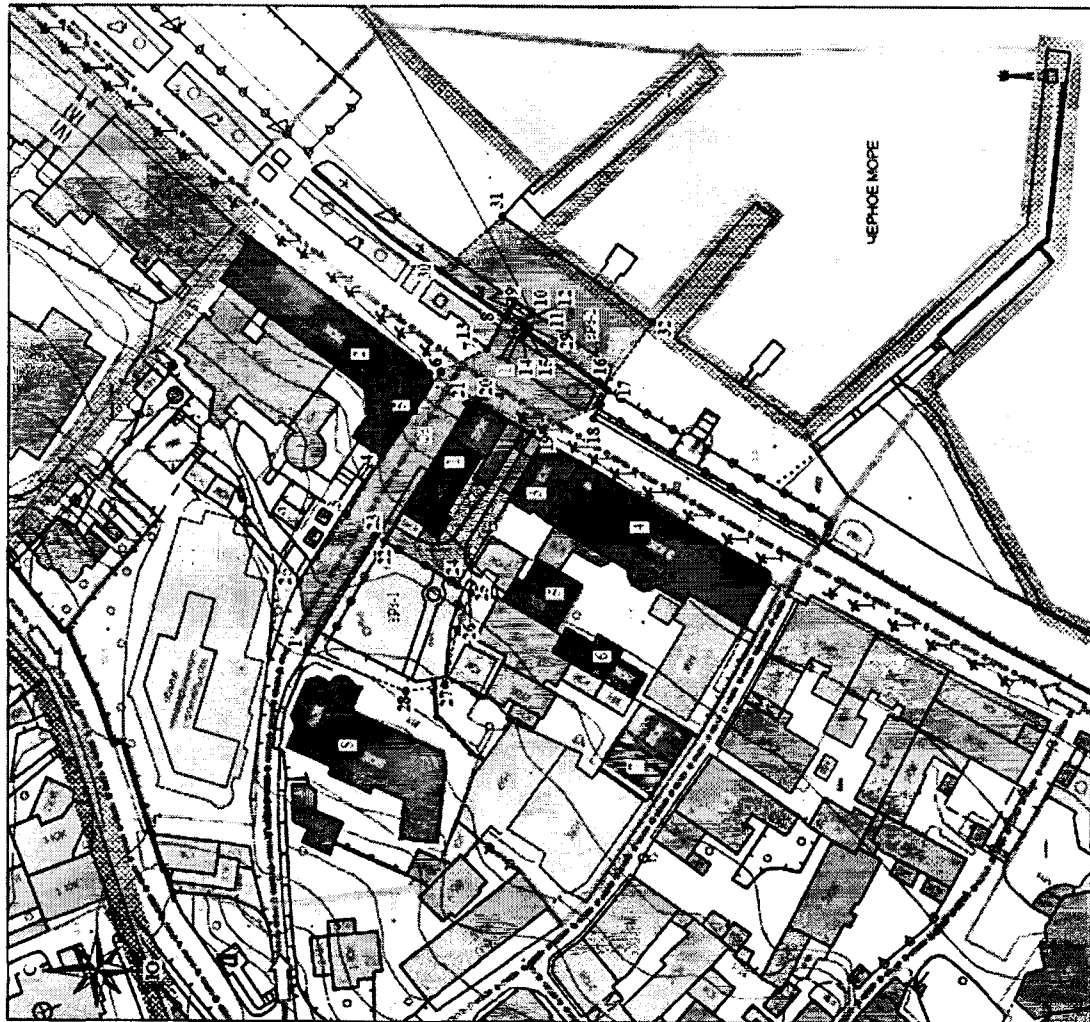
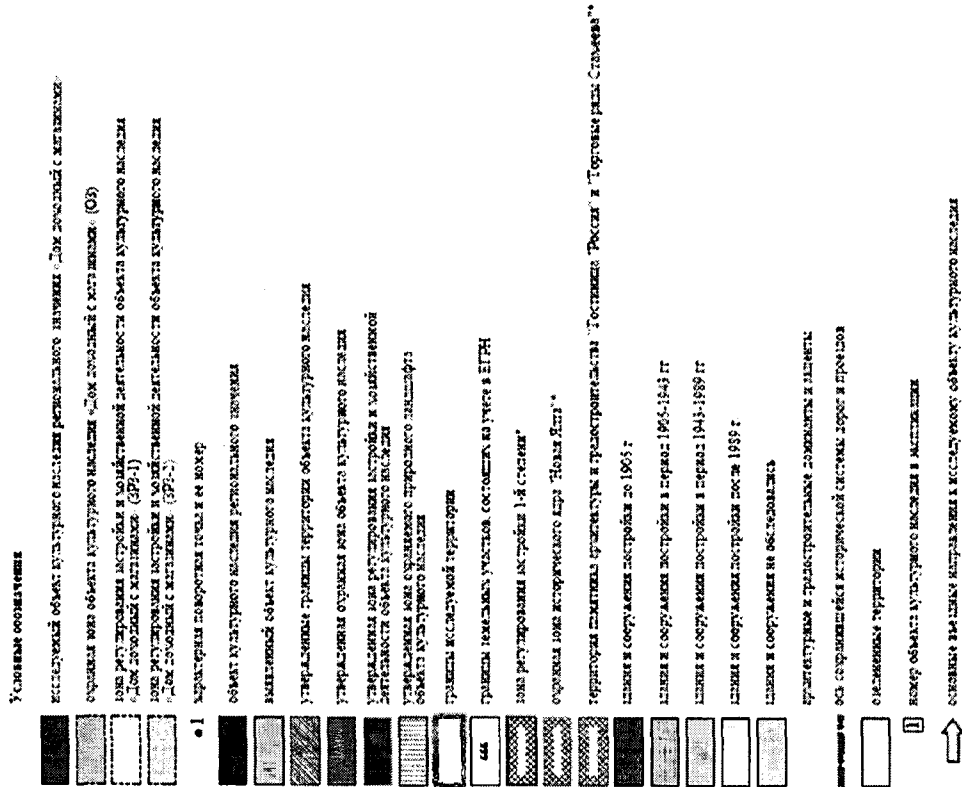
- 17-16 от точки 17 в северо-восточном направлении вдоль участка с кад. №90:25:000000:1569 до точки 16 (расстояние 17-16 = 1,86 м)
- 16-15 от точки 16 в северо-восточном направлении вдоль участка с кад. №90:25:000000:1569 до точки 15 (расстояние 16-15 = 23,65 м)
- 15-29 от точки 15 в юго-восточном направлении до точки 29 (расстояние 15-29 = 0,85 м)
- 29-11 от точки 29 в северо-восточном направлении до точки 11 (расстояние 29-11 = 1,65 м)
- 11-10 от точки 11 в юго-восточном направлении вдоль участка с кад. №90:25:000000:1569 до точки 10 (расстояние 11-10 = 4,11 м)
- 10-9 от точки 10 в северо-восточном направлении вдоль участка с кад. №90:25:000000:1569 до точки 9 (расстояние 10-9 = 4,61 м)
- 9-8 от точки 9 в северо-западном направлении вдоль участка с кад. №90:25:000000:1569 до точки 8 (расстояние 9-8 = 4,88 м)
- 8-30 от точки 8 в северо-восточном направлении до точки 30 (расстояние 8-30 = 19,49 м)
- 30-31 от точки 30 в юго-восточном направлении до точки 31 (расстояние 30-31 = 22,14 м)
- 31-32 от точки 31 в юго-западном направлении вдоль участка с кад. №90:25:000000:1569 до точки 32 (расстояние 31-32 = 47,91 м)
- 32-17 от точки 32 в северо-западном направлении в исходную точку 17 (расстояние 32-17 = 21,51 м)

Перечень координат поворотных (характерных) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (СК-63 (зона №5))	
	X	Y
17	4920474.92	5194004.61
16	4920476.55	5194005.51
15	4920495.62	5194019.49
29	4920495.13	5194020.19
11	4920496.49	5194021.12
10	4920494.08	5194024.45
9	4920497.81	5194027.16
8	4920500.68	5194023.21

30	4920516.35	5194034.80
31	4920499.88	5194049.60
32	4920461.27	5194021.24
17	4920474.92	5194004.61

Схема зон охраны объекта культурного наследия



- Экземпляры объектов культурного наследия регионального значения**
- 1 - Дом Ломоносова с жилыми домами, начало XX века, по адресу: Республика Крым, г. Ялта, наб. жк В.И. Ленин 15, ул. Морская 1, литер «А»
 - 2 - Террасы виллы Н.И. Саввина (архитектор Н.П. Краснов), конец XIX века, по адресу: Республика Крым, г. Ялта, наб. жк В.И. Ленин 15, ул. Морская 1, литер «А»
 - 3 - Дом архитектора конца XIX века, адрес: Республика Крым, г. Ялта, наб. жк В.И. Ленин 19, литер «А»
 - 4 - Здание гостиницы «Алгоритм» в Б. Вентского (фрагменты по проекту архитектора Н.П. Краснова и Н.Г. Гаврилова), конец XIX века, по адресу: Республика Крым, г. Ялта, наб. жк В.И. Ленин 21, ул. Морская 1, литер «А»
 - 5 - Дом архитектора конца XIX века, по адресу: Республика Крым, г. Ялта, наб. жк В.И. Ленин 21, ул. Морская 1, литер «Б»
 - 6 - Дом архитектора начала XX века, по адресу: Республика Крым, г. Ялта, наб. жк В.И. Ленин 21, ул. Морская 1, литер «В»
 - 7 - Гостиница М.П. Ларица начала XX века, по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Морская 3, литер «Б»
 - 8 - Вилла «Елена» И.В. Лихоморова (архитектор И.И. Шамозов) начала XX века, по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Краснова 2, литер «А»
- Экземпляры выделенных объектов культурного наследия**
- 1 - Стела в память 90-летия истока из России члена императорской семьи, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, набережная жк В.И. Ленин

Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный с магазинами», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, наб. им. В.И. Ленина, 17, литер «А» (№ п/п 748)

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;
- нарушение ландшафтных характеристик территории, в том числе изменение характеристик природного рельефа;
- 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;
- 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;
- 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.

Требования к градостроительным регламентам в границах охранный 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-2)

В границах ЗРЗ-1 запрещается:

- 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;
- использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия;
- размещение взрывопожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием;
- нарушение гидрологического режима территории.

В границах ЗРЗ-1 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-1)»);
- 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;
- 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;
- организация временных открытых парковок;

- размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление, а также временных строительных ограждающих конструкций;
- 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-1)

- капитальный ремонт, реконструкция, строительство объектов капитального строительства (максимальная высота объекта капитального строительства – **2 этажа** высотой до **8,0 м** от уровня земли до верха 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);
- архитектурное решение фасадов и элементов благоустройства принимается с использованием конструктивных и цветовых решений нейтрального характера (исключающих резко доминирующие элементы и яркие цветовые акценты), исключающих создание фона, неблагоприятного для визуального восприятия объектов культурного наследия;
- проектная документация должна иметь в своём составе раздел по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)

В границах ЗРЗ-2 запрещается:

- новое строительство;
- 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-2 разрешается:

- использование территории для рекреационных целей: отдыха, летних площадок общепита, павильонов для сезонной торговли, проведения массовых культурных мероприятий, не требующих возведения капитальных зданий и сооружений.
- возведение строений и сооружений, необходимых для охраны окружающей среды (обеспечение пожарной безопасности, защита от акустических, динамических, сейсмических, гидрогеологических и экологических воздействий);
- проведение работ по благоустройству территории, в том числе ремонт покрытия проездов, площадок, дорожек;
- инженерная защита, ремонт подпорных стен;
- размещение малых архитектурных форм;
- проведение научных исследований, в том числе, археологических;
- строительство, реконструкция и ремонт гидротехнических сооружений по кромке набережной.

Требования к градостроительным регламентам, действующие в границах территорий применения режима зоны регулирования застройки (ЗРЗ-2)

- 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.