



РЕСПУБЛИКА КРЫМ  
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ

---

ПРИКАЗ

от 15.11.2024 года

№ 694-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 - начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Чехова, 8*

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 - начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Чехова, 8 (№ п/п 815), разработанным ИП Рудницкий Д.В.,

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», конец XIX века - начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Чехова, 8 (№ п/п 815) (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 - начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Чехова, 8 (№ п/п 815) (приложение 2).

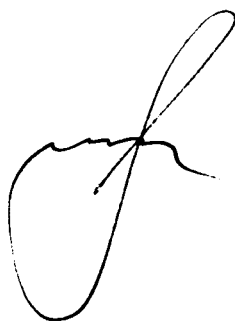
2. Департаменту государственной охраны культурного наследия Министерства культуры Республики Крым (Ростенко А.О.) обеспечить:

- 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



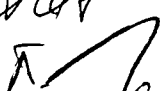



Заместитель начальника департамента

Начальник управления

Заведующий отделом

Заведующий отделом

Главный специалист

 А.О. Ростенко  
 А.В. Жаворонков  
 О.С. Павлов  
 Я.А. Швалюк  
 Л.В. Сафонова  
 П.М. Креков

### Границы

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», конец XIX века - начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Чехова, 8 (№ п/п 815)

### Охранная зона

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

- 1-2 от точки 1, расположенной на западном углу ТОКН, в северо-западном направлении, пересекая ул. Чехова до точки 2 (расстояние 1-2 = 6,38 м)
- 2-3 от точки 2 в северо-восточном направлении вдоль ул. Чехова до точки 3 (расстояние 2-3 = 16,69 м)
- 3-4 от точки 3 в северо-восточном направлении вдоль ул. Чехова до точки 4 (расстояние 3-4 = 26,90 м)
- 4-5 от точки 4 в юго-восточном направлении, пересекая ул. Чехова, до точки 5 (расстояние 4-5 = 7,33 м)
- 5-6 от точки 5 в юго-западном направлении вдоль ул. Чехова до точки 6 (расстояние 5-6 = 11,97 м)
- 6-7 от точки 6 в юго-восточном направлении вдоль пер. Черноморский до точки 7 (расстояние 6-7 = 10,13 м)
- 7-8 от точки 7 в юго-западном направлении вдоль пер. Черноморский до точки 8 (расстояние 7-8 = 1,25 м)
- 8-9 от точки 8 в юго-восточном направлении вдоль пер. Черноморский до точки 9 (расстояние 8-9 = 12,48 м)
- 9-10 от точки 9 в северо-восточном направлении вдоль пер. Черноморский до точки 10 (расстояние 9-10 = 1,00 м)
- 10-11 от точки 10 в юго-восточном направлении вдоль пер. Черноморский до точки 11 (расстояние 10-11 = 15,34 м)
- 11-12 от точки 11 в юго-восточном направлении вдоль пер. Черноморский до точки 12 (расстояние 11-12 = 18,46 м)
- 12-13 от точки 12 в юго-восточном направлении вдоль пер. Черноморский до точки 13 (расстояние 12-13 = 24,59 м)
- 13-14 от точки 13 в западном направлении, пересекая пер. Черноморский, до точки 14 (расстояние 13-14 = 9,39 м)
- 14-15 от точки 14 в северном направлении вдоль восточной границы участка с кад. №90:25:010106:4333/1 до точки 15 (расстояние 14-15 = 0,21 м)
- 15-16 от точки 15 в северном направлении вдоль восточной границы участка с кад. №90:25:010106:4333/1 до точки 16 (расстояние 15-16 = 1,81 м)
- 16-17 от точки 16 в северо-западном направлении вдоль восточной границы участка с кад. №90:25:010106:4333/1 до точки 17 (расстояние 16-17 = 2,30 м)
- 17-18 от точки 17 в северо-западном направлении вдоль восточной границы участка с кад. №90:25:010106:4333/1 до точки 18 (расстояние 17-18 = 21,19 м)
- 18-19 от точки 18 в западном направлении вдоль восточной границы участка с кад. №90:25:010106:4333/1 до точки 19 (расстояние 18-19 = 1,21 м)
- 19-20 от точки 19 в северо-западном направлении вдоль восточной границы участка с кад. №90:25:010106:4333/1 до точки 20 (расстояние 19-20 = 7,76 м)
- 20-21 от точки 20 в северо-западном направлении вдоль восточной границы ТОКН до точки 21 (расстояние 20-21 = 19,33 м)

- 21-22 от точки 21 в северо-западном направлении вдоль восточной границы ТОКН до точки 22 (расстояние 21-22 = 23,04 м)
- 22-1 от точки 22 в юго-западном направлении вдоль северной границы ТОКН в исходную точку 1 (расстояние 22-1 = 26,24 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	4920434.83	5193768.01
2	4920439.92	5193764.16
3	4920449.70	5193777.69
4	4920467.11	5193798.20
5	4920460.90	5193802.09
6	4920452.95	5193793.14
7	4920445.78	5193800.29
8	4920444.95	5193799.36
9	4920436.05	5193808.11
10	4920436.75	5193808.82
11	4920426.64	5193820.36
12	4920415.80	5193835.30
13	4920400.38	5193854.46
14	4920399.47	5193845.11
15	4920399.62	5193844.96
16	4920401.41	5193845.26
17	4920403.14	5193843.75
18	4920417.18	5193827.88
19	4920417.24	5193826.67
20	4920422.48	5193820.94
21	4920435.28	5193806.45
22	4920450.44	5193789.10
1	4920434.83	5193768.01

**Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности**

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

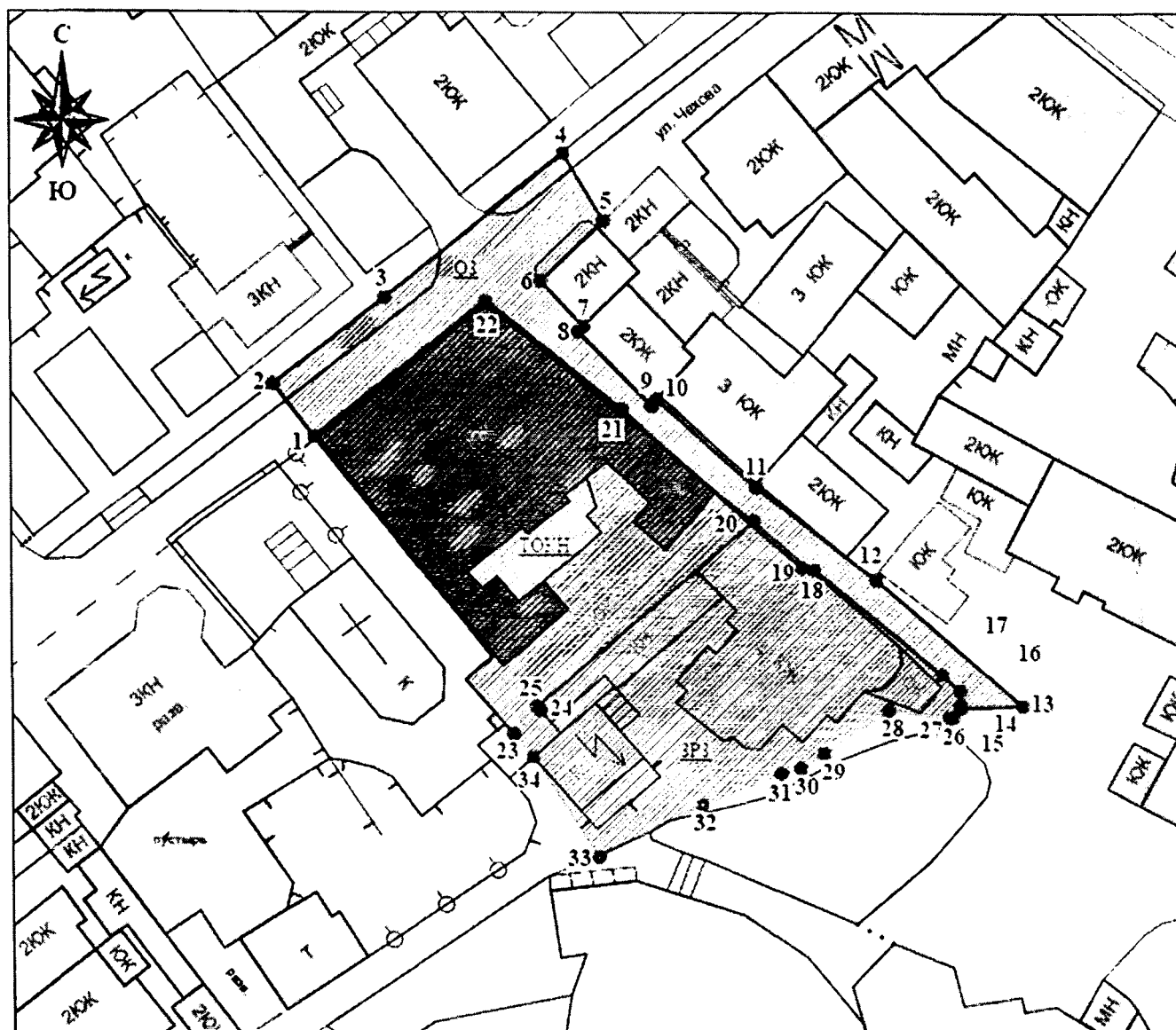
- 23-24 от точки 23, расположенной на южном углу ТОКН, в северо-восточном направлении вдоль юго-восточной границы ТОКН до точки 24 (расстояние 23-24 = 4,02 м)
- 24-25 от точки 24 в северо-западном направлении вдоль юго-восточной границы ТОКН до точки 25 (расстояние 24-25 = 0,51 м)
- 25-20 от точки 25 в северо-восточном направлении вдоль юго-восточной границы ТОКН до точки 20 (расстояние 25-20 = 34,61 м)
- 20-19 от точки 20 в юго-восточном направлении вдоль северо-восточной границы участка с кад. №90:25:010106:4333/1 до точки 19 (расстояние 20-19 = 7,76 м)
- 19-18 от точки 19 в восточном направлении вдоль северо-восточной границы участка с кад. №90:25:010106:4333/1 до точки 18 (расстояние 19-18 = 1,21 м)
- 18-17 от точки 18 в юго-восточном направлении вдоль северо-восточной границы участка с кад. №90:25:010106:4333/1 до точки 17 (расстояние 18-17 = 21,19 м)
- 17-16 от точки 17 в юго-восточном направлении вдоль северо-восточной границы участка с кад. №90:25:010106:4333/1 до точки 16 (расстояние 17-16 = 2,30 м)
- 16-15 от точки 16 в южном направлении вдоль восточной границы участка с кад. №90:25:010106:4333/1 до точки 15 (расстояние 16-15 = 1,81 м)

- 15-14 от точки 15 в южном направлении вдоль восточной границы участка с кад. №90:25:010106:4333/1 до точки 14 (расстояние 15-14 = 0,21 м)
- 14-26 от точки 14 в юго-западном направлении вдоль восточной границы участка с кад. №90:25:010106:4333/1 до точки 26 (расстояние 14-26 = 1,29 м)
- 26-27 от точки 26 в западном направлении вдоль южной границы участка с кад. №90:25:010106:4333/1 до точки 27 (расстояние 26-27 = 0,21 м)
- 27-28 от точки 27 в западном направлении вдоль южной границы участка с кад. №90:25:010106:4333/1 до точки 28 (расстояние 27-28 = 7,80 м)
- 28-29 от точки 28 в юго-западном направлении вдоль южной границы участка с кад. №90:25:010106:4333/1 до точки 29 (расстояние 28-29 = 9,83 м)
- 29-30 от точки 29 в юго-западном направлении вдоль южной границы участка с кад. №90:25:010106:4333/1 до точки 30 (расстояние 29-30 = 2,71 м)
- 30-31 от точки 30 в юго-западном направлении вдоль южной границы участка с кад. №90:25:010106:4333/1 до точки 31 (расстояние 30-31 = 2,79 м)
- 31-32 от точки 31 в юго-западном направлении вдоль проезда до точки 32 (расстояние 31-32 = 10,93 м)
- 32-33 от точки 32 в юго-западном направлении вдоль проезда до точки 33 (расстояние 32-33 = 13,32 м)
- 33-34 от точки 33 в северо-западном направлении, пересекая проезд, до точки 34 (расстояние 33-34 = 14,42 м)
- 34-23 от точки 34 в северо-западном направлении в исходную точку 23 (расстояние 34-23 = 3,91 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
23	4920398.21	5193790.78
24	4920400.39	5193794.16
25	4920400.84	5193793.93
20	4920422.48	5193820.94
19	4920417.24	5193826.67
18	4920417.18	5193827.88
17	4920403.14	5193843.75
16	4920401.41	5193845.26
15	4920399.62	5193844.96
14	4920399.47	5193845.11
26	4920398.53	5193844.23
27	4920398.67	5193844.08
28	4920399.69	5193836.35
29	4920394.42	5193828.05
30	4920393.02	5193825.73
31	4920392.3	5193823.03
32	4920388.17	5193812.91
33	4920382.81	5193800.72
34	4920394.94	5193792.93
23	4920398.21	5193790.78

## Схема зон охраны объекта культурного наследия



### Условные обозначения

- исследуемый объект культурного наследия регионального значения
- ТОКН утвержденные границы территории исследуемого объекта культурного наследия
- ОЗ охранная зона исследуемого объекта культурного наследия
- ЗРЗ зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности исследуемого объекта культурного наследия
- 1 характерная поворотная точка и ее номер

### Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», конец XIX века - начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Чехова, 8 (№ п/п 815)

### 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.

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, устройству ограждений (ограждения, обращенные на улицу, должны соответствовать характеру



сформировавшейся среды, типу застройки, не нарушать визуальное восприятие объекта культурного наследия, максимальная высота, типы и материалы ограждений – в соответствии с требованиями Правил благоустройства и санитарного содержания территории муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым);

- 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 охранной зоны объекта культурного наследия**

- сохраняется существующий характер функционального назначения территории в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренных действующей документацией;
- процент озеленения - не устанавливается;
- 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:**

- 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 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;
- 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)**

- строительство объектов капитального строительства (максимальная высота объекта капитального строительства – 2 этажа высотой до 8,0 м от уровня существующей отметки земли до верха отметки крыши, максимальные габариты по длине и ширине здания - в границах собственности и регулируются градостроительными, санитарно-эпидемиологическими и противопожарными нормативами);
- капитальный ремонт и реконструкция существующих зданий и сооружений выполняется с сохранением габаритных и высотных характеристик;
- проектная документация должна иметь в своём составе раздел по обеспечению сохранности объекта культурного наследия;
- 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.

#### **Описание специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды**

Специальные меры, направленные на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды, не требуются.