



РЕСПУБЛИКА КРЫМ  
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ

---

ПРИКАЗ

от 15.11.2024 года

№ 700-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 Ф.С. Крумана (архитектор Н.П. Краснов)», XIX век, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 14/ул. Партизанская, 6, литер «А», «Б»*

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 Ф.С. Крумана (архитектор Н.П. Краснов)», XIX век, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 14/ул. Партизанская, 6, литер «А», «Б» (№ п/п 724), разработанным ИП Рудницкий Д.В.,

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный Ф.С. Крумана (архитектор Н.П. Краснов)», XIX век, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 14/ул. Партизанская, 6, литер «А», «Б» (№ п/п 724) (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия

регионального значения «Дом доходный Ф.С. Крумана (архитектор Н.П. Краснов)», XIX век, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 14/ул. Партизанская, 6, литер «А», «Б» (№ п/п 724) (приложение 2).

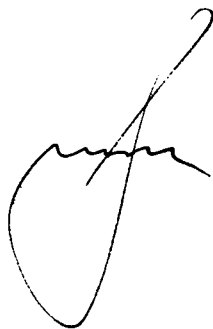
2. Департаменту государственной охраны культурного наследия Министерства культуры Республики Крым (Ростенко А.О.) обеспечить:

- 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 доходный Ф.С. Крумана (архитектор Н.П. Краснов)», XIX век, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 14/ул. Партизанская, 6, литер «А», «Б» (№ п/п 724)

### Охранная зона

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

- 1-2 от точки 1 на север через ул. Кирова до точки 2 (расстояние 1-2 = 17,3 м)
- 2-3 от точки 2 на восток вдоль ул. Кирова до точки 3 (расстояние 2-3 = 93,7 м)
- 3-4 от точки 3 на юг через ул. Кирова до точки 4 (расстояние 3-4 = 7,4 м)
- 4-5 от точки 4 на запад вдоль охранной зоны ОКН «Дом Е.М. Берлиной», конец XIX века - начало XX века (Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 12 / ул. Партизанская, 7, литер «В») до точки 5 (расстояние 4-5 = 27,5 м)
- 5-6 от точки 5 на запад вдоль охранной зоны ОКН «Дом Е.М. Берлиной», конец XIX века - начало XX века (Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 12 / ул. Партизанская, 7, литер «В») до точки 6 (расстояние 5-6 = 14,3 м)
- 6-7 от точки 6 на юго-восток вдоль охранной зоны ОКН «Дом Е.М. Берлиной», конец XIX века - начало XX века (Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 12 / ул. Партизанская, 7, литер «В») до точки 7 (расстояние 6-7 = 21,6 м)
- 7-8 от точки 7 на юго-восток вдоль ул. Партизанской до точки 8 (расстояние 7-8 = 6,4 м)
- 8-9 от точки 8 на юго-запад через ул. Партизанскую до точки 9 (расстояние 8-9 = 5,7 м)
- 9-10 от точки 9 на северо-запад до точки 10 (расстояние 9-10 = 6,5 м)
- 10-11 от точки 10 на северо-запад вдоль границы территории ОКН «Дом доходный Ф.С. Крумана (архитектор Н.П. Краснов)» до точки 11 (расстояние 10-11 = 8,9 м)
- 11-12 от точки 11 на северо-запад вдоль границы территории ОКН «Дом доходный Ф.С. Крумана (архитектор Н.П. Краснов)» до точки 12 (расстояние 11-12 = 4,7 м)
- 12-13 от точки 12 на юго-запад вдоль границы территории ОКН «Дом доходный Ф.С. Крумана (архитектор Н.П. Краснов)» до точки 13 (расстояние 12-13 = 2,3 м)
- 13-14 от точки 13 на север вдоль границы территории ОКН «Дом доходный Ф.С. Крумана (архитектор Н.П. Краснов)» до точки 14 (расстояние 13-14 = 5,4 м)
- 14-15 от точки 14 на северо-запад вдоль границы территории ОКН «Дом доходный Ф.С. Крумана (архитектор Н.П. Краснов)» до точки 15 (расстояние 14-15 = 3,1 м)
- 15-16 от точки 15 на юго-запад вдоль границы территории ОКН «Дом доходный Ф.С. Крумана (архитектор Н.П. Краснов)» до точки 16 (расстояние 15-16 = 3,3 м)
- 16-17 от точки 16 на север вдоль границы территории ОКН «Дом доходный Ф.С. Крумана (архитектор Н.П. Краснов)» до точки 17 (расстояние 16-17 = 1,3 м)
- 17-18 от точки 17 на юго-запад вдоль границы территории ОКН «Дом доходный Ф.С. Крумана (архитектор Н.П. Краснов)» до точки 18 (расстояние 17-18 = 7,1 м)
- 18-19 от точки 18 на юг вдоль границы территории ОКН «Дом доходный Ф.С. Крумана (архитектор Н.П. Краснов)» до точки 19 (расстояние 18-19 = 1,3 м)
- 19-20 от точки 19 на юго-запад вдоль границы территории ОКН «Дом доходный Ф.С. Крумана (архитектор Н.П. Краснов)» до точки 20 (расстояние 19-20 = 4,0 м)
- 20-21 от точки 20 на запад вдоль границы территории ОКН «Дом доходный Ф.С. Крумана (архитектор Н.П. Краснов)» до точки 21 (расстояние 20-21 = 7,7 м)

- 21-22 от точки 21 на запад вдоль границы территории ОКН «Дом доходный Ф.С. Крумана (архитектор Н.П. Краснов)» до точки 22 (расстояние 21-22 = 12,0 м)
- 22-23 от точки 22 на север вдоль границы территории ОКН «Дом доходный Ф.С. Крумана (архитектор Н.П. Краснов)» до точки 23 (расстояние 22-23 = 0,7 м)
- 23-24 от точки 23 на запад вдоль границы территории ОКН «Дом доходный Ф.С. Крумана (архитектор Н.П. Краснов)» до точки 24 (расстояние 23-24 = 5,5 м)
- 24-25 от точки 24 на запад вдоль границы территории ОКН «Дом доходный Ф.С. Крумана (архитектор Н.П. Краснов)» до точки 25 (расстояние 24-25 = 4,6 м)
- 25-1 от точки 25 на запад вдоль границы территории ОКН «Дом доходный Ф.С. Крумана (архитектор Н.П. Краснов)» в исходную точку 1, замыкая контур (расстояние 25-1 = 1,4 м)

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

Система координат СК-63, зона 5		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	4920494.72	5193620.43
2	4920511.42	5193615.96
3	4920535.63	5193706.43
4	4920528.65	5193709.00
5	4920520.19	5193682.86
6	4920513.31	5193670.38
7	4920495.37	5193682.40
8	4920490.12	5193685.97
9	4920486.92	5193681.21
10	4920492.73	5193678.40
11	4920499.87	5193673.16
12	4920504.01	5193671.00
13	4920502.94	5193668.95
14	4920507.70	5193666.46
15	4920508.75	5193663.55
16	4920507.21	5193660.59
17	4920508.40	5193659.97
18	4920505.14	5193653.71
19	4920503.99	5193654.29
20	4920502.20	5193650.75
21	4920500.51	5193643.28
22	4920496.72	5193631.92
23	4920497.35	5193631.54
24	4920496.09	5193626.23
25	4920495.06	5193621.76
1	4920494.72	5193620.43

**Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности**

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

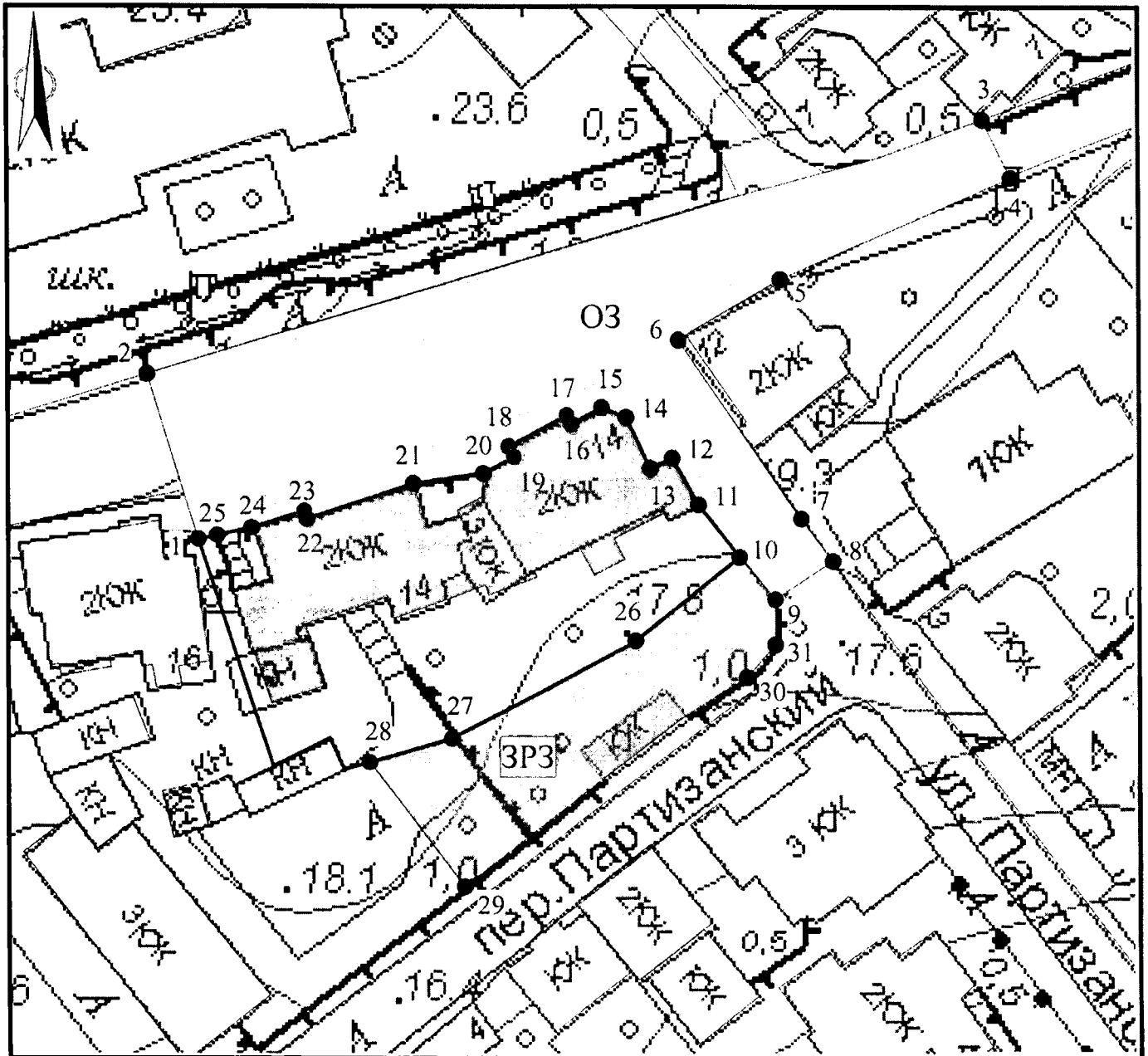
- 9-10 от точки 9 на северо-запад до точки 10 (расстояние 9-10 = 6,5 м)
- 10-26 от точки 10 на юго-запад вдоль границы территории ОКН «Дом доходный Ф.С. Крумана (архитектор Н.П. Краснов)» до точки 26 (расстояние 10-26 = 14,2 м)

- 26-27 от точки 26 на юго-запад вдоль границы территории ОКН «Дом доходный Ф.С. Крумана (архитектор Н.П. Краснов)» до точки 27 (расстояние 26-27 = 22,3 м)
- 27-28 от точки 27 на запад вдоль границы территории ОКН «Дом доходный Ф.С. Крумана (архитектор Н.П. Краснов)» до точки 28 (расстояние 27-28 = 11,0 м)
- 28-29 от точки 28 на юго-восток до точки 29 (расстояние 28-29 = 17,3 м)
- 29-30 от точки 29 на северо-восток вдоль подпорной стенки до точки 30 (расстояние 29-30 = 39,6 м)
- 30-31 от точки 30 на северо-восток вдоль подпорной стенки до точки 31 (расстояние 30-31 = 4,2 м)
- 31-9 от точки 31 на север вдоль подпорной стенки в исходную точку 9, замыкая контур (расстояние 31-9 = 6,0 м)

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

Система координат СК-63, зона 5		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
9	4920486.92	5193681.21
10	4920492.73	5193678.40
26	4920483.50	5193667.60
27	4920472.72	5193648.10
28	4920469.30	5193637.62
29	4920454.56	5193646.68
30	4920477.29	5193679.08
31	4920480.94	5193681.21
9	4920486.92	5193681.21

## Схема зон охраны объекта культурного наследия



Условные обозначения:

- Исследуемый объект культурного наследия регионального значения  
«Дом доходный Ф.С. Крумана (архитектор П.П. Краснов)», XIX век.  
Адрес: Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 14/ул. Партизанская, 6,  
литер «А», «Б»
- Охранная зона объекта культурного наследия (ОЗ)
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)
- Утвержденная граница территории объекта культурного наследия
- Дорожно-транспортная сеть
- Здания и сооружения

### Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный Ф.С. Крумана (архитектор Н.П. Краснов)», XIX век, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 14/ул. Партизанская, 6, литер «А», «Б» (№ п/п 724)

### Охранная зона

В границе охранной зоны **запрещается:**

- хозяйственная деятельность, нарушающая целостность объекта культурного наследия и создающая угрозу его повреждения, разрушения или уничтожения;
- возведение объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и 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);
- размещение временных построек (павильонов, навесов), торговых киосков, малых форм, арт-объектов, рекламных конструкций, щитов, баннеров, растяжек, препятствующих либо искажающих благоприятное восприятие объекта культурного наследия;
- возведение сплошных (глухих) ограждений, нарушающих визуальное восприятие объекта культурного наследия;
- устройство сетей инженерно-технического обеспечения в наземном и надземном исполнении;
- благоустройство территории с использованием элементов, нарушающих визуальное восприятие объекта культурного наследия;
- хозяйственная деятельность, ведущая к нарушению характерной историко-градостроительной и природной среды объекта культурного наследия, гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;
- создание динамического воздействия на грунты, оказывающего негативное воздействие на объект культурного наследия;
- проведение земляных работ, приводящих к изменению природного рельефа местности;
- вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок.

В границе охранной зоны **разрешается:**

- 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;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению территории, с учетом сохранения визуальных связей объекта культурного наследия;
- установка памятных знаков, информационных стендов и иной историко-культурной информации, направленной на популяризацию объекта культурного наследия по согласованию с органом охраны объектов культурного наследия;
- ремонт и реконструкция дорог, пешеходных дорожек;



- установка элементов уличного освещения в соответствии с характером исторической среды и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию объекта 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;
- реконструкция, капитальный ремонт существующих подземных инженерных коммуникаций, а также прокладка новых подземных коммуникаций с последующим благоустройством территории и рекультивацией нарушенных земель;
- возведение временных строений и сооружений для проведения ремонтно-реставрационных работ;
- установка отдельно стоящих остановочных модулей и афишных тумб с элементами исторической стилизации не выше 2,5 м;
- установка по передней границе земельных участков, совпадающих с линией застройки, прозрачных ограждений высотой не более 1,8 метров;
- размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление;
- проведение научных исследований, в том числе археологических;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности;
- проведение иных мероприятий, в том числе направленных на обеспечение пожарной безопасности, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом окружении, не препятствующих его визуальному восприятию.

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

**В границах ЗРЗ запрещается:**

- изменение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, ведущее к утрате видовых раскрытий на объект культурного наследия;
- возведение объектов, препятствующих обеспечению визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;
- применение при новом строительстве и реконструкции диссонансных объемно-пространственных и архитектурных решений (по чрезмерно активному силуэту и цвету, в том числе, использование активных цветовых решений в отделке фасадов, устройство мансард и кровель с конструкциями ломанной формы);
- прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей, линий телефонной связи и др.) наземным и надземным способом;
- размещение отдельно стоящих крупногабаритных рекламных конструкций, а также рекламных и информационных конструкций на крышах зданий;
- устройство глухих ограждений;
- хозяйственная деятельность, ведущая к нарушению характерной историко-градостроительной и природной среды объекта культурного наследия, гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;
- использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия;

- размещение взрывопожароопасных объектов и объектов, создающих динамические нагрузки;
- нарушение гидрологического режима территории.

**В границах ЗРЗ разрешается:**

- строительство и реконструкция объектов капитального строительства с учетом соблюдения требований к градостроительным регламентам на данной территории по проектам, имеющим в составе раздел по обеспечению сохранности объекта культурного наследия;
- при строительстве, реконструкции, ремонте преимущественно использовать отделочные материалы нейтральной цветовой гаммы, характерные для существующей исторической застройки;
- возведение временных строений и сооружений, необходимых для проведения строительных, ремонтных и реставрационных работ;
- благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных площадок и тротуаров традиционных или имитирующих традиционные, натуральных материалов;
- установка по передней границе земельных участков, совпадающих с линией застройки, прозрачных ограждений высотой не более 1,8 метров;
- при размещении рекламы, вывесок, временных построек (киосков, навесов), автостоянок, площадок для сбора мусора, малых форм и арт-объектов, размещаемые объекты не должны препятствовать, либо исказить благоприятное восприятие объекта культурного наследия, масштабность и пропорции должны соответствовать сложившейся исторической застройке.
- озеленение территории при условии сохранения визуального восприятия объекта культурного наследия;
- реконструкция, капитальный ремонт существующих подземных инженерных коммуникаций, а также прокладка новых подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования сохраняемой и проектируемой застройки с последующей рекультивацией территории;
- сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;
- соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении;
- проведение научных исследований, в том числе археологических;
- проведение мероприятий по обеспечению визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств.

**Требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия (ЗРЗ)**

- максимальная высота от низа цоколя до конька кровли – 12 м;
- максимальное количество этажей – 3;
- проектная документация должна иметь в своём составе раздел по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.