



**РЕСПУБЛИКА КРЫМ  
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ**

---

**ПРИКАЗ**

от 06. 07. 2023 года

№ 188 -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. Екатерининская, 12, 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», Указом Главы Республики Крым от 23.01.2020 № 11-У «О некоторых вопросах деятельности исполнительных органов государственной власти Республики Крым», 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. Екатерининская, 12, литер «А», разработанным ИП Кучинская Т.О.,

**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. Екатерининская, 12, литер «А» (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. Екатерининская, 12, литер «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. Ялта Республики Крым для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3. Считать утратившим силу приказ Государственного комитета по охране культурного наследия Республики Крым от 10.06.2020 № 729 «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. Екатерининская, 12, литера «А».

4. 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».

5. 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, конец XIX века - начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Екатерининская, 12, литер «А»

### Охранная зона

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

Границы охранной зоны проходят:

- от точки 1 на северо-восток через проезжую часть улицы Екатерининской до точки 2;
- от точки 2 на юго-восток вдоль улицы Екатерининской до точки 3;
- от точки 3 на юго-восток по условной линии по проезжей части улицы Екатерининской до точки 4;
- от точки 4 на юго-запад через проезжую часть улицы Екатерининской до точки 5;
- от точки 5 на северо-запад по границе территории ОКН «Дом жилой, конец XIX - начало XX века» в исходную точку 1.

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

Номер точки	Координата X	Координата Y
1	4920324.89	5193649.77
2	4920328.39	5193656.24
3	4920308.01	5193670.68
4	4920297.30	5193672.83
5	4920293.38	5193666.65
6	4920296.39	5193667.53
1	4920324.89	5193649.77

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

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) состоит из двух подзон (ЗРЗ/подзона 1 и ЗРЗ/подзона 2).

#### Текстовое описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

Границы ЗРЗ/подзона 1 проходят:

- от точки 7 на северо-восток по фасадам хозяйственных построек до точки 8;
- от точки 8 на юго-восток по границе территории ОКН до точки 15 (точки 8-9-10-11-12-13-14-15);
- от точки 15 на юго-запад по внутриквартальному проезду до точки 16;
- от точки 16 на северо-запад по условной линии (через точку 17) до точки 18;
- от точки 18 по фасаду хозяйственной постройки на северо-запад в исходную точку 7.

Границы ЗРЗ/подзона 2 проходят:

- от точки 7 на юго-восток по границе ЗРЗ/подзона 1 до точки 16 (точки 7-18-17-16);
- от точки 16 на юго-запад по условной линии до точки 19;
- от точки 19 по фасадам домостроения до точки 21 (точки 19-20-21);

- от точки 21 на юго-восток вдоль фасада здания выявленного ОКН «Доходный дом Меллер-Закомельских» до точки 22;
- от точки 22 на северо-запад по условной линии до точки 23;
- от точки 23 на северо-восток по условной линии до точки 24;
- от точки 24 на юго-восток до точки 25;
- от точки 25 на северо-восток до точки 28 (точки 25-26-27-28);
- от точки 28 на северо-запад по условной линии до точки 29;
- от точки 29 на северо-восток в исходную точку 7.

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

подзона 1

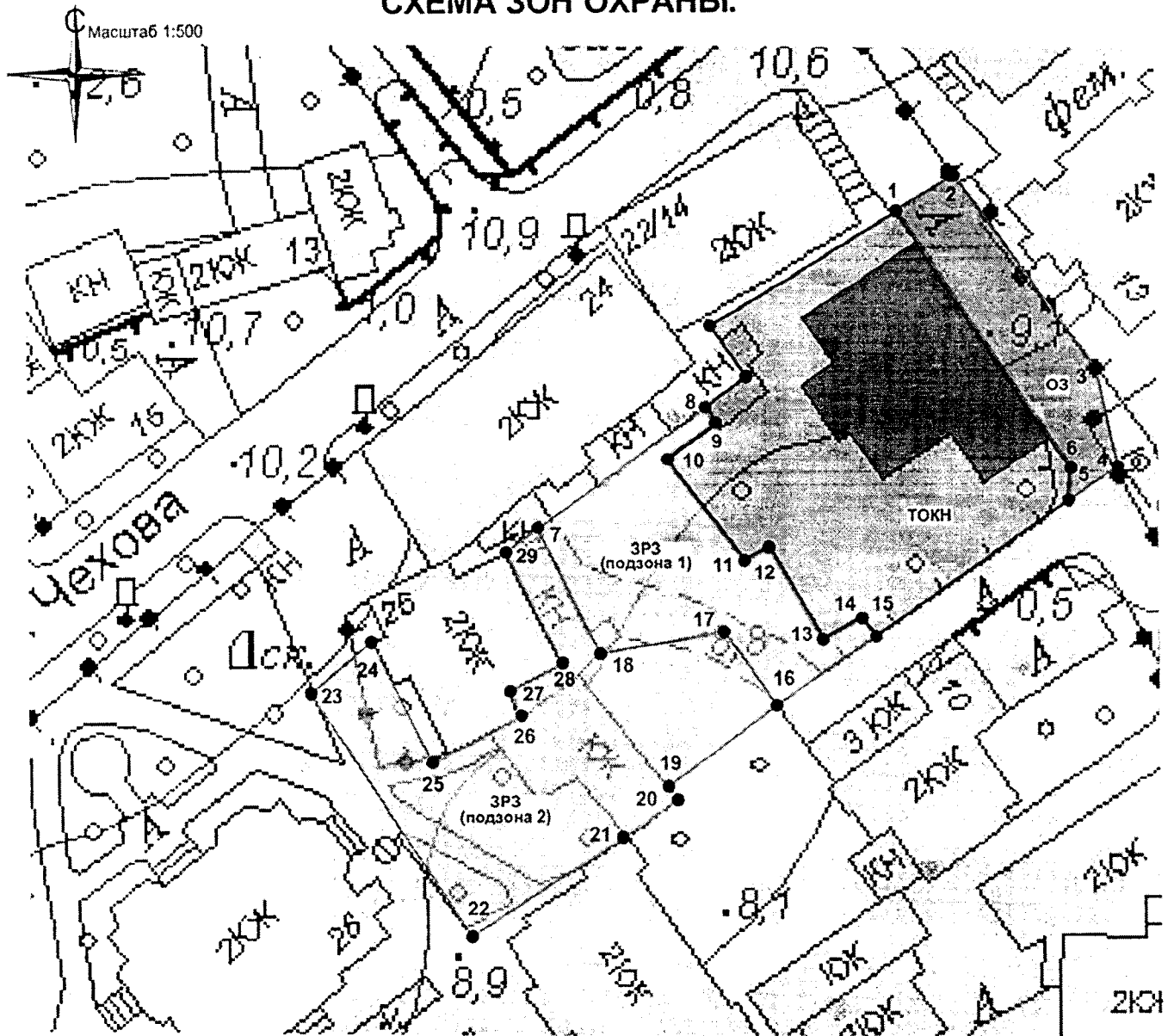
Номер точки	Координата X	Координата Y
7	4920293.29	5193610.34
8	4920305.50	5193628.83
9	4920303.45	5193630.24
10	4920299.60	5193624.83
11	4920288.64	5193632.78
12	4920290.03	5193635.43
13	4920280.05	5193640.67
14	4920282.11	5193644.91
15	4920280.22	5193645.93
16	4920273.12	5193634.76
17	4920282.27	5193629.79
18	4920279.66	5193617.38
7	4920293.29	5193610.34

подзона 2





Номер точки	Координата X	Координата Y
7	4920293.29	5193610.34
18	4920279.66	5193617.38
17	4920282.27	5193629.79
16	4920273.12	5193634.76
19	4920265.11	5193623.65
20	4920263.47	5193624.47
21	4920259.84	5193618.69
22	4920250.11	5193603.21
23	4920276.23	5193586.23
24	4920281.47	5193592.70
25	4920271.34	5193598.24
26	4920276.68	5193607.45
27	4920278.36	5193606.61
28	4920280.95	5193611.40
29	4920290.55	5193606.18
7	4920293.29	5193610.34

## Схема зон охраны объекта культурного наследия

## СХЕМА ЗОН ОХРАНЫ.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  "Дом жилой, конец XIX века - начало XX века".  
Республика Крым, г. Ялта ул. Екатерининская, 12, литер "А".
-  Территория ОКН "Дом жилой, конец XIX века - начало XX века".
-  Охранная зона ОКН "Дом жилой, конец XIX века - начало XX века".
-  Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН "Дом жилой, конец XIX века - начало XX века".

### 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. Екатерининская, 12, литер «А»

### Охранная зона

В границе охранной зоны **запрещается:**

- возведение объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, выполнение частично или полностью утраченных элементов и характеристик историко-градостроительной и природной среды);
- 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 зданиях и территории охранной зоны рекламных щитов, баннеров, вывесок, элементов освещения, препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия.
- возведение временных построек, киосков;
- установка рекламных конструкций, щитов, баннеров, растяжек в зоне видимости объекта культурного наследия;
- установка спутниковых телевизионных антенн, наружных блоков кондиционеров и иных элементов инженерно-технического оборудования на фасадах и кровлях здания;
- размещение взрывопожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием;
- использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия;
- устройство глухих ограждений.

В границе охранной зоны **разрешается:**

- проведение работ по инженерной защите территории;
- 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 и сейсмических воздействий, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;
- размещение элементов наружного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;
- размещение информационных стендов, необходимых для функционирования данного объекта культурного наследия;
- проведение работ по благоустройству территории, ремонту покрытия дорог, проездов, тротуаров, размещение малых архитектурных форм;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, необходимых для обслуживания объекта культурного наследия, не препятствующих его визуальному восприятию;

- проведение мероприятий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, не препятствующих его визуальному восприятию;
- проведение научных исследований, в том числе археологических;
- организация временных открытых парковок;
- прокладка новых, ремонт и реконструкция существующих подземных инженерных сетей и коммуникаций, относящихся к функционированию данного объекта культурного наследия;
- прокладка новых, ремонт и реконструкция существующих подземных инженерных сетей и коммуникаций, относящихся к функционированию существующих зданий и сооружений, расположенных на прилегающей к охранной зоне территории.
- хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия в рамках основных и вспомогательных видов разрешенного использования, установленных правилами землепользования и застройки города;
- размещение памятных знаков, иной историко-культурной информации;
- размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление по согласованию с государственным органом охраны объектов 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.

**Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)**

**В границах 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 ЗРЗ разрешается:**

- ограниченное строительство новых, ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и хозяйственных построек;
- 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;
- освоение подземного пространства, при условии отсутствия негативного влияния на сохранность объектов культурного наследия в их исторической среде;
- 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 на зданиях и сооружениях информационных досок с площадью информационного поля не более 1,0 кв. м;
- установка отдельно стоящих средств наружной рекламы и информации (стенды, таблички, указатели, вывески, штендеры и т.д.);
- установка отдельно стоящих средств наружной рекламы и информации с площадью информационного поля до 2,5 кв. м, остановочных модулей, афишных тумб с элементами исторической стилизации не выше 2,5 метров;
- проведение мероприятий по сохранению и регенерации зеленых насаждений;
- организация временных открытых парковок;
- установка светильников наружного освещения и архитектурная подсветка фасадов зданий;
- установка произведений монументально-декоративного искусства, фонтанов, малых архитектурных форм.

**Общие требования к градостроительному регламенту, действующему на территории  
зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзоны: 1, 2)**

**Организация территории**

**Характер организации территории:**

Осуществление мероприятий по организации территории с учетом следующих требований:

- реновация существующих зданий и сооружений;
- 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.

Закрепление линий внутриквартальных границ и трасс иных планировочных элементов средствами озеленения (живыми изгородями).



Требования к видовому и породному составу растительности не устанавливаются.

### **Элементы ограждений:**

Не допускается возведение непрозрачных ограждений по линиям внутриквартальных границ и трассам иных планировочных элементов.

Допускается закрепление линий внутриквартальных границ и трасс иных планировочных элементов светопрозрачным ограждением высотой до 1,5 метров от уровня поверхности земли.

## **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, если таковые не являются дисгармоничными относительно историко-градостроительной среды.

Требования к строительным материалам: кирпич, керамогранит, штукатурка, ж/бетон (для внутренних конструкций), стекло и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.

Запрещается использование в отделке материалов, нехарактерных для традиционной архитектурной среды южного бережья, и недолговечных видов отделки (в том числе пластиковой) для всех видов сооружений.

### **Новая застройка:**

Общие требования:

Допускается осуществление ограниченного нового капитального строительства без нарушения видовых раскрытий, с сохранением существующего визуального восприятия объекта культурного наследия в исторической среде и существующего визуального восприятия исторического природного ландшафта;

Объемно-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 строительным материалам: кирпич, керамогранит, металл, ж/бетон (для внутренних конструкций), стекло и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.

**Особые требования к градостроительным регламентам****Требования к градостроительному регламенту, действующему в границах территории  
ЗРЗ/подзона 1****Количественные параметры организации территории:**

Максимальная площадь застройки территории: 65%.

Минимальная площадь озеленения территории: 10%.

**Требования к высотным параметрам и этажности:**

- предельно допустимая высота – 12 метров от уровня отмостки до конька кровли, (включая технические надстройки и конструкции);
- предельно допустимая этажность – 3 надземных этажа.

**Требования к градостроительному регламенту, действующему в границах территории  
ЗРЗ/подзона 2****Количественные параметры организации территории:**

Максимальная площадь застройки территории: 75%.

Минимальная площадь озеленения территории: 20%.

**Требования к высотным параметрам и этажности:**

- предельно допустимая высота – 15 метров от уровня отмостки до конька кровли, (включая технические надстройки и конструкции);
- предельно допустимая этажность – 4 надземных этажа.