



**РЕСПУБЛИКА КРЫМ  
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ**

---

**ПРИКАЗ**

от 07.07.2023 года

№ 194-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 «Дворец Сеид-Абдул-Ахат-хана, эмира Бухарского, конец XIX века - начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Севастопольская, 12/43 (территория военного санатория)*

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 «Дворец Сеид-Абдул-Ахат-хана, эмира Бухарского, конец XIX века - начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Севастопольская, 12/43 (территория военного санатория), разработанным ИП Рудницкий Д.В.,

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дворец Сеид-Абдул-Ахат-хана, эмира Бухарского, конец XIX века - начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Севастопольская, 12/43 (территория военного санатория) (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дворец Сеид-Абдул-Ахат-хана, эмира Бухарского, конец XIX века - начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Севастопольская, 12/43 (территория военного санатория) (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. 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**

Приложение 1  
к приказу Министерства культуры  
Республики Крым  
от «17» 07 2023 № 194-ОКН

### Границы

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дворец Сеид-Абдул-Ахат-хана, эмира Бухарского, конец XIX века - начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Севастопольская, 12/43 (территория военного санатория)

### Охранная зона

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

Границы охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) проходят по часовой стрелке:

- 1-2 – от точки 1, расположенной на изломе подпорной стены дороги, в восточном направлении, пересекая ул. Володарского, до точки 2, расположенной на углу подпорной стены дороги;
- 2-3 – от точки 2 в южном направлении вдоль подпорной стены (без включения подпорной стены в охранную зону) до точки 3, расположенной на расстоянии 30,93 м;
- 3-4 – от точки 3 в восточном направлении до точки 4, расположенной на южном углу 2-этажного жилого здания;
- 4-5 – от точки 4 в восточном направлении вдоль южного фасада здания до точки 5, расположенной на восточном углу;
- 5-6 – от точки 5 в восточном направлении на расстоянии 25,76 м до точки 6, расположенной на пересечении линии, параллельной южному фасаду 2-этажного жилого здания, и линии, проходящей параллельно западному фасаду 4-этажного здания;
- 6-9 – от точки 6 в юго-восточном направлении до точки 7, расположенной на изломе клумбы, и далее вдоль бордюра через точку 8 на изломе внешнего контура клумбы, до точки 9;
- 9-10 – от точки 9 в южном направлении, пересекая тротуары и клумбу, до точки 10, расположенной на углу клумбы;
- 10-11 – от точки 10 в юго-восточном направлении, пересекая площадку и клумбы, до точки 11, расположенной на изломе подпорной стены вдоль ул. Коммунаров;
- 11-13 – от точки 11 в западном направлении вдоль подпорной стены с ограждением (с включением подпорной стены в охранную зону) через точку 12, расположенную на изломе стены, и далее до точки 13 на расстоянии 5,84 м;
- 13-18 – от точки 13 в северном направлении по границе утвержденной территории объекта культурного наследия, с поворотами в точках, 14...17, до точки 18, расположенной на южном углу ТОКН;
- 18-19 – от точки 18 в юго-западном направлении на расстоянии 2,98 м до точки 19, расположенной на изломе внешнего контура тротуара вдоль ул. Коммунаров;
- 19-20 – от точки 19 в юго-западном направлении, пересекая ул. Володарского, до точки 20, расположенной на изломе парапета дороги;
- 20-25 – от точки 20 в северном направлении вдоль каменного парапета дороги (без включения парапета в охранную зону) с поворотами в точках 21...24, расположенных на изломах парапета, до точки 25;
- 25-26 – от точки 25 в северном направлении, пересекая ул. Щербака, до точки 26, расположенной на юго-восточном углу многоквартирного жилого дома;
- 26-27-1 – от точки 26 в восточном направлении на расстоянии 11,88 м до точки 27, расположенной на изломе подпорной каменной стены вдоль ул. Володарского, и далее до первоначальной точки 1.

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

<b>Обозначение границ охранной зоны объекта культурного наследия: ОЗ</b>			
<b>Обозначение характерных точек границ</b>	<b>Координаты</b>		<b>Горизонтальное положение (S), м</b>
	<b>X, м</b>	<b>Y, м</b>	
1	4919723.83	5193294.51	7.31
2	4919726.42	5193301.35	30.93
3	4919697.49	5193312.30	6.87
4	4919699.92	5193318.73	26.06
5	4919709.15	5193343.10	25.76
6	4919718.26	5193367.19	2.65
7	4919716.36	5193369.03	5.19
8	4919714.99	5193374.04	21.29
9	4919697.30	5193385.88	15.68
10	4919681.80	5193383.46	14.91
11	4919668.05	5193389.23	2.37
12	4919667.16	5193387.04	5.84
13	4919665.32	5193381.49	45.11
14	4919705.65	5193361.28	7.71
15	4919711.79	5193356.62	47.19
16	4919683.10	5193319.15	58.64
17	4919628.18	5193339.69	7.46
18	4919627.22	5193347.09	2.98
19	4919624.48	5193345.92	14.78
20	4919611.73	5193338.45	47.78
21	4919655.52	5193319.33	2.45
22	4919657.27	5193317.61	12.13
23	4919663.84	5193307.41	4.02
24	4919666.10	5193304.08	4.35
25	4919667.16	5193299.86	9.91
26	4919677.07	5193299.54	11.88
27	4919679.20	5193311.22	47.66
1	4919723.83	5193294.51	

**Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности**

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

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ подзона 1) проходят по часовой стрелке:

- 1-2 – от точки 1, расположенной на углу подпорной стены дороги вдоль ул. Володарского, в восточном направлении до точки 2, расположенной на западном углу 2-этажного жилого здания;
- 2-3 – от точки 2 в восточном направлении вдоль северного фасада 2-этажного жилого здания до точки 3, расположенной на внешнем контуре клумбы;
- 3-4 – от точки 3 в восточном направлении, пересекая проезд, до точки 4, расположенной на западном углу 4-этажного здания;
- 4-5 – от точки 4 в юго-восточном направлении вдоль западного фасада 4-этажного здания до точки 5, расположенной на пересечении с линией, проходящей вдоль южного фасада 2-х этажного здания;

- 5-8-1 – от точки 5 в западном направлении через точки 6, 7, расположенные на крайних углах южного фасада 2-этажного жилого здания, до точки 8, расположенной изломе подпорной стены вдоль ул. Володарского, и далее до первоначальной точки 1.

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (**ЗРЗ подзона 2**) проходят по часовой стрелке:

- 1-2 – от точки 1, расположенной на изломе подпорной каменной стены вдоль ул. Володарского, в южном направлении вдоль стены до точки 2, расположенной на изломе стены;
- 2-3 – от точки 2 в западном направлении до точки 3, расположенной на юго-восточном углу многоквартирного жилого дома;
- 3-4 – от точки 3 в южном направлении, пересекая ул. Щербака, до точки 4, расположенной углу подпорной стены;
- 4-11 – от точки 4 в юго-восточном направлении вдоль подпорной стены вдоль ул. Володарского с поворотами в точках 5...10, до точки 11, расположенной на углу подпорной стены;
- 11-12 – от точки 11 в северо-западном направлении вдоль подпорной стены до точки 12, расположенной на углу подпорной стены;
- 12-13 – от точки 12 в юго-западном вдоль каменной лестницы (с включением лестницы в зону регулирования застройки) до точки 13, расположенной на углу лестницы;
- 13-16 – от точки в северо-западном направлении вдоль подпорной стены с поворотами в точках 14, 15 до точки 16, расположенной на изломе бордюра проезда;
- 16-17 – от точки 16 в северо-западном направлении, пересекая дворовой проезд, до точки 17, расположенной на изломе подпорной стены вдоль ул. Щербака;
- 17-18 – от точки 17 в северо-западном направлении, пересекая ул. Щербака, до точки 18, расположенной на углу парапета автодороги;
- 18-27 – от точки 18 в северо-западном направлении вдоль подпорной каменной стены с поворотами в точках излома стены в точках 19...26, до точки 27, расположенной в конце подпорной стены;
- 27-28-1 – от точки 27 в северо-восточном направлении на расстоянии 15,50 м до точки 28, расположенной на углу подпорной стены, и далее до первоначальной точки 1.

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









<b>Обозначение границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия: ЗРЗ подзона 1</b>			
<b>Обозначение характерных точек границ</b>	<b>Координаты</b>		<b>Горизонтальное проложение (S), м</b>
	<b>X, м</b>	<b>Y, м</b>	
1	4919726.42	5193301.35	6.86
2	4919728.85	5193307.77	27.66
3	4919738.66	5193333.63	17.91
4	4919736.85	5193351.45	24.36
5	4919718.26	5193367.19	25.76
6	4919709.15	5193343.10	26.06
7	4919699.92	5193318.73	6.87
8	4919697.49	5193312.30	30.93
1	4919726.42	5193301.35	

<b>Обозначение границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия: ЗРЗ подзона 2</b>			
<b>Обозначение характерных точек границ</b>	<b>Координаты</b>		<b>Горизонтальное проложение (S), м</b>
	<b>X, м</b>	<b>Y, м</b>	
1	4919723.83	5193294.51	47.66
2	4919679.20	5193311.22	11.87
3	4919677.07	5193299.54	9.92
4	4919667.16	5193299.86	4.35
5	4919666.10	5193304.08	4.02
6	4919663.84	5193307.41	12.13
7	4919657.27	5193317.61	2.47
8	4919655.52	5193319.33	47.77
9	4919611.73	5193338.45	0.99
10	4919610.74	5193338.54	9.88
11	4919603.32	5193332.01	2.16
12	4919604.82	5193330.45	15.63
13	4919593.54	5193319.63	28.11
14	4919613.31	5193299.64	5.32
15	4919617.20	5193296.01	13.41
16	4919628.17	5193288.29	21.81
17	4919643.67	5193272.95	5.92
18	4919647.64	5193268.56	13.69
19	4919657.52	5193259.09	2.71
20	4919660.23	5193259.07	6.73
21	4919666.79	5193257.55	20.70
22	4919686.57	5193251.45	1.70
23	4919688.14	5193252.10	5.33
24	4919693.45	5193251.70	9.79
25	4919703.13	5193250.25	4.99
26	4919706.37	5193254.05	8.48
27	4919711.73	5193260.62	15.50
28	4919718.99	5193274.32	20.76
1	4919723.83	5193294.51	

### Схема зон охраны объекта культурного наследия



#### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- |   |  |  |  |
|---|--|--|--|
|  | - объект культурного наследия «Дворец Сеид-Абдул-Ахат-хана, эмира Бухарского»                            |  | - характеристическая точка охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия и ее номер  |
|  | - территория объекта культурного наследия  |  | - характеристическая точка зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ подзона 1) объекта культурного наследия и ее номер |
|  | - охранная зона объекта культурного наследия (ОЗ)  |  | - характеристическая точка зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ подзона 2) объекта культурного наследия и ее номер |
|  | - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ подзона 1) |  |  |
|  | - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ подзона 2) |  |  |

Приложение 2  
к приказу Министерства культуры  
Республики Крым  
от «07» 07 2023 № 194-ОКН

### Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дворец Сеид-Абдул-Ахат-хана, эмира Бухарского, конец XIX века - начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Севастопольская, 12/43 (территория военного санатория)

### 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, 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);
- проведение любых земляных работ без предварительного археологического исследования культурного слоя в соответствии с действующим законодательством;
- нарушение ландшафтных характеристик территории, в том числе изменение характеристик природного рельефа;
- самовольные посадки (порубки) деревьев и кустарников;
- благоустройство территории с использованием элементов, нарушающих визуальное восприятие объекта культурного наследия и объектов историко-градостроительной среды;
- размещение всех видов отдельно стоящих информационных и рекламных конструкций (отдельно стоящих, растяжек, баннеров на зданиях и т.д.), 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;
- организация автомобильных парковок;
- 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;
- прокладка, ремонт, реконструкция подземных инженерных сетей и коммуникаций;
- размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;
- проведение работ по благоустройству территории, ремонту покрытия;
- 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 объектов культурного наследия.

### **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);
- для объектов нового капитального строительства запрещается устройство высокоскатных кровель, а также высотных акцентов (доминант), вступающих в противоречие с градостроительно-композиционной ролью объекта культурного наследия;
- прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом;
- размещение всех видов отдельно стоящих информационных и рекламных конструкций (отдельно стоящих, растяжек, баннеров на зданиях и т.д.), за исключением связанных с деятельностью по популяризации объектов культурного наследия;
- создание динамического воздействия на грунты, создающего вибрационные нагрузки;
- нарушение гидрологического режима территории.

#### **В границах ЗРЗ разрешается:**

- капитальный ремонт, реконструкция, строительство объектов капитального строительства в габаритах, по высоте не превышающих объект культурного наследия:
  - максимальная высота объекта капитального строительства – от уровня отмотки до верхней отметки кровли 9,0 м;
  - объёмно-композиционные характеристики застройки - адаптированные/нейтральные относительно типологии объектов культурного наследия и типологии сохранившейся традиционной/исторической застройки.

- 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;
  - использование в отделке фасадов натуральных и имитирующих натуральные отделочных материалов, в т.ч. имитирующими лепные и штукатурные детали с последующей окраской фасадными красками неярких (пастельных) оттенков;
  - максимальная площадь застройки территории: 60%
- 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.

**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.