



**РЕСПУБЛИКА КРЫМ  
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ**

---

**ПРИКАЗ**

от 07.07.2023 года

№ 191 -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. Боткинская, 9*

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. Боткинская, 9, 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. Боткинская, 9 (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. Боткинская, 9 (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;

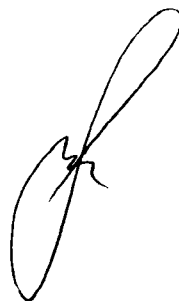
- размещение настоящего приказа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и направление его копии в администрацию г. Ялта Республики Крым для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3. Считать утратившим силу приказ государственного комитета по охране культурного наследия Республики Крым от 10.06.2020 № 726 «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. Боткинская, 9».

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. Боткинская, 9

### Охранная зона

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

Границы охранной зоны объекта культурного наследия проходят:

- от точки 1 по границе территории ОКН до точки 5;
- от точки 5 на юго-запад по условной линии до точки 6;
- от точки 6 на северо-запад вдоль поребрика до точки 7;
- от точки 7 на север вдоль поребрика до точки 8;
- от точки 8 на северо-восток вдоль поребрика до точки 10;
- от точки 10 на юго-восток до точки 11;
- от точки 11 на юго-запад вдоль забора до точки 15;
- от точки 15 на юг вдоль забора до точки 16;
- от точки 16 на юго-восток вдоль забора до точки 1.

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

Номер точки	Координата X	Координата Y
1	4920175.33	5193506.23
5	4920154.46	5193512.27
6	4920152.53	5193509.68
7	4920215.52	5193489.84
8	4920222.78	5193490.04
9	4920235.94	5193495.86
10	4920245.09	5193508.69
11	4920241.34	5193511.54
12	4920234.22	5193501.75
13	4920232.03	5193498.84
14	4920221.44	5193494.39
15	4920218.59	5193494.61
16	4920205.89	5193498.20
1	4920175.33	5193506.23

## Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

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

Границы ЗРЗ/подзона 1 проходят:

- от точки 16 по границе з/у КН 90:25:010106:1459 до точки 22;
- от точки 22 на северо-восток до точки 23;
- от точки 23 на юго-восток по условной линии до точки 2;
- от точки 2 по границе ТОКН до точки 1;
- от точки 1 на северо-запад по границе охранной зоны к исходной точке 16.

Границы ЗРЗ/подзона 2 проходят:

- от точки 15 на северо-восток по границе охранной зоны до точки 11;
- от точки 11 на юго-восток по условной линии до точки 25;
- от точки 25 на юго-запад по условной линии до точки 23;
- от точки 23 по границе з/у КН 90:25:010106:1459 до точки 16;
- от точки 16 по границе охранной зоны к исходной точке 15.

Границы ЗРЗ/подзона 3 проходят:

- от точки 2 на северо-запад по границе ЗРЗ/подзона 2 до точки 25;
- от точки 25 на юго-запад по условной линии до точки 26;
- от точки 26 на юго-восток по условной линии до точки 27;
- от точки 27 на юго-запад вдоль подпорной стены до точки 29;
- от точки 29 по границе территории ОКН до точки 2.

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

#### ЗРЗ/подзона 1

Номер точки	Координата X	Координата Y
16	4920205.89	5193498.20
17	4920206.24	5193498.33
18	4920211.15	5193507.62
19	4920216.06	5193516.90
20	4920214.96	5193517.52
21	4920216.99	5193520.67
22	4920217.48	5193522.48
23	4920218.48	5193523.87
2	4920199.38	5193537.59
24	4920185.46	5193519.44
1	4920175.33	5193506.23
16	4920205.89	5193498.20

**ЗРЗ/подзона 2**

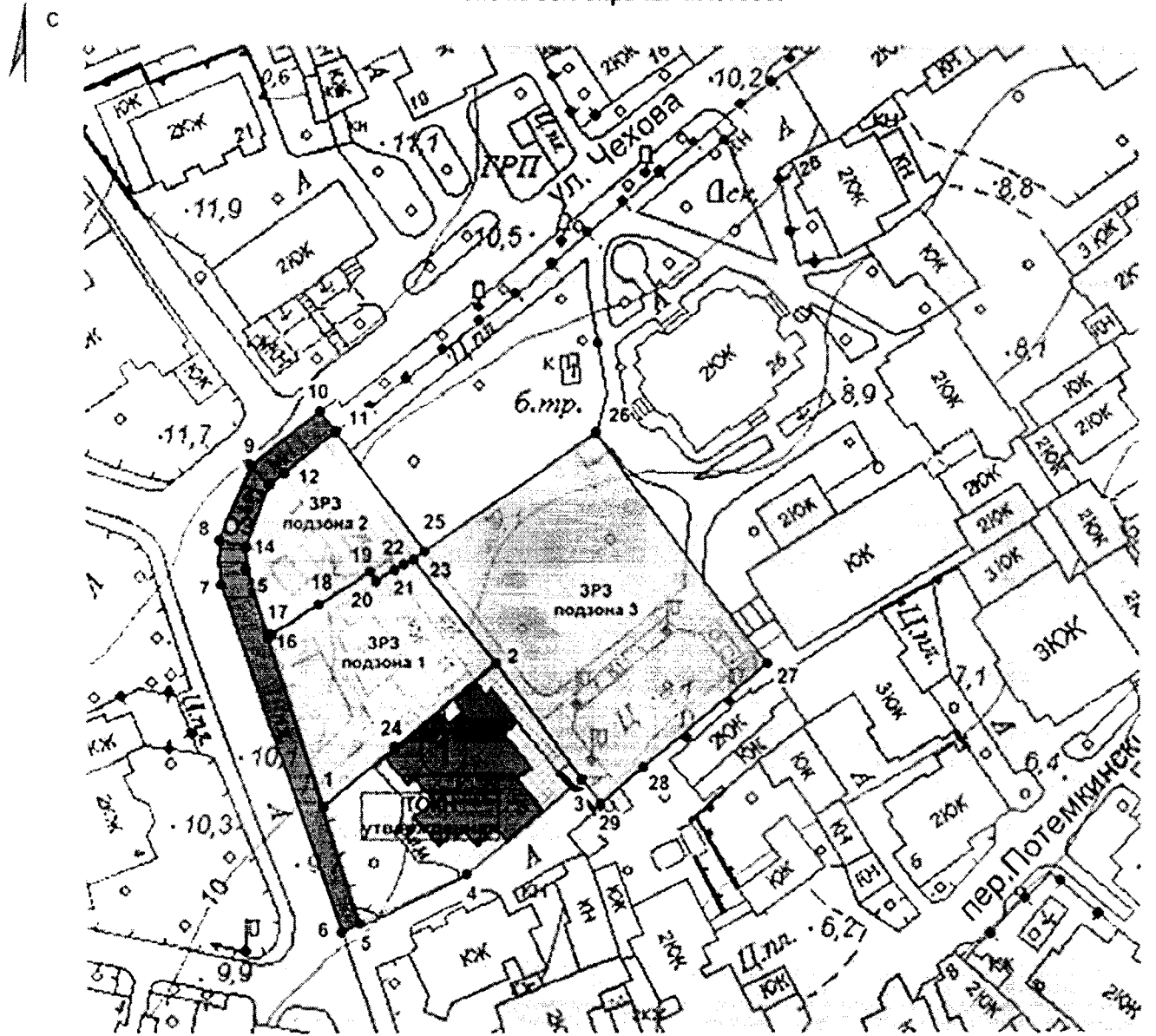
Номер точки	Координата X	Координата Y
15	4920218.59	5193494.61
14	4920221.44	5193494.39
13	4920232.03	5193498.84
12	4920234.18	5193501.77
11	4920241.34	5193511.54
25	4920219.64	5193525.46
23	4920218.48	5193523.87
22	4920217.48	5193522.48
21	4920216.99	5193520.67
20	4920214.96	5193517.52
19	4920216.06	5193516.90
18	4920211.15	5193507.62
17	4920206.24	5193498.33
16	4920205.89	5193498.20
15	4920218.59	5193494.61

**ЗРЗ/подзона 3**

Номер точки	Координата X	Координата Y
2	4920199.38	5193537.59
23	4920218.48	5193523.87
25	4920219.64	5193525.46
26	4920239.40	5193554.70
27	4920197.90	5193585.38
28	4920180.42	5193563.21
29	4920174.15	5193555.59
3	4920178.74	5193552.11
2	4920199.38	5193537.59

# Схема зон охраны объекта культурного наследия





Схема зон охраны М1:1000.



### Условные обозначения объектов культурного наследия

- 1, Дом жилой, конец XIX века - начало XX века, Республика Крым, г. Ялта, ул. Боггинская,
- 9, объект культурного наследия регионального значения.

### Условные обозначения

-  - Объект культурного наследия
-  - Границы территории объекта культурного наследия
-  - Охранная зона
-  - Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

### 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. Боткинская, 9

### 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;
- вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;
- 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;
- возведение сплошных (глухих) ограждений, нарушающих визуальное восприятие объектов 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;
- строительство, ремонт, реконструкция подземных инженерных сетей и коммуникаций;
- проведение научных обследований, 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.

### **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.

### **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 средств наружной рекламы и информации (таблички, указатели, вывески, штендеры и т.д.) с площадью информационного поля не более 1,0 кв.м;
- 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;
- установка светильников наружного освещения и архитектурная подсветка фасадов зданий;
- установка произведений монументально-декоративного искусства, фонтанов, малых архитектурных форм.

### **Требования к градостроительному регламенту, действующему в границах ЗРЗ (подзона 1)**

#### **Характер использования территории и застройки:**

Сохранение существующего характера функционального назначения территории в соответствии с видами разрешённого использования земельных участков, предусмотренными действующей документацией.

#### **Организация территории**

##### **Характер организации территории:**

Осуществление мероприятий по организации территории с учетом следующих требований:

- сохранение направления трассировки улицы Боткинской;
- фиксация красной линии (линии застройки) улицы Боткинской посредством светопрозрачной ограды и/или средствами благоустройства и озеленения (живой изгородью);
- благоустройство внутриквартального пространства, в том числе: организация внутриквартальных пешеходных коммуникаций, проведение озеленительных работ.
- сохранение существующего характера использования территории.

##### **Количественные параметры организации территории:**

Максимальная площадь застройки территории: 60%.

Минимальная площадь озеленения территории: 25%.

#### **Застройка и иные сооружения**

##### **Существующая застройка:**

Реконструкция и капитальный ремонт объектов капитальной застройки, не представляющих историко-культурной ценности, без увеличения высотных параметров и изменения характеристик фасадов в направлении создания условий для появления (усиления) их дисгармоничности относительно характеристик объектов культурного наследия.

Допускается разборка не представляющих историко-культурной ценности объектов рядовой застройки и/или их адаптация к характеристикам историко-градостроительной среды.

Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам адаптируемых объектов капитального строительства: нейтральные относительно типологии объектов культурного наследия и традиционной градостроительной среды.

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

Запрещается облицовка фасадов объектов застройки сайдингом и иными нетрадиционными видами отделки, а также использование недолговечных видов отделки (в том числе пластиковой) для всех видов капитальных сооружений.

#### **Новая застройка:**

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;

Объёмно-композиционные характеристики застройки – адаптированные/ нейтральные относительно типологии объектов культурного наследия и типологии сохранившейся традиционной/исторической застройки по трассе улиц Боткинской и Чехова.

#### **Требования к высотным параметрам и этажности:**

- предельно допустимая высота – 8 метров от уровня отмостки до конька кровли;
- предельно допустимая этажность – 2 надземных этажа.

#### **Элементы ограждений:**

Фиксация красной линии (линии застройки) улиц Боткинской и Чехова посредством светопрозрачной ограды высотой до 1 метра и/или средствами благоустройства и озеленения (живой изгородью высотой до 0,7 метра);

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.

#### **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.

### **Требования к градостроительному регламенту, действующему в границах ЗРЗ (подзона 2)**

#### **Организация территории**

##### **Характер организации территории:**

Осуществление мероприятий по организации территории с учетом следующих требований:

- сохранение направления трассировки улиц Боткинской и Чехова;

- фиксация красной линии (линии застройки) улиц Боткинской и Чехова посредством светопрозрачной ограды и/или средствами благоустройства и озеленения (живой изгородью);
- реновация существующих зданий и сооружений;
- благоустройство внутриквартального пространства, в том числе: организация внутриквартальных пешеходных коммуникаций, проведение озеленительных работ.

#### **Количественные параметры организации территории:**

Максимальная площадь застройки территории: 60%.

Минимальная площадь озеленения территории: 20%.

#### **Застройка и иные сооружения**

##### **Существующая застройка:**

Общие требования:

Реконструкция и капитальный ремонт объектов капитальной застройки, не представляющих историко-культурной ценности, без увеличения высотных параметров и изменения характеристик фасадов в направлении создания условий для появления (усиления) их дисгармоничности относительно характеристик объектов культурного наследия.

Допускается разборка не представляющих историко-культурной ценности объектов рядовой застройки и/или их адаптация к характеристикам историко-градостроительной среды.

Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам адаптируемых объектов капитального строительства: нейтральные относительно типологии объектов культурного наследия и традиционной градостроительной среды.

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

Запрещается облицовка фасадов объектов застройки сайдингом и иными нетрадиционными видами отделки, а также использование недолговечных видов отделки (в том числе пластиковой) для всех видов капитальных сооружений.

##### **Новая застройка:**

Допускается осуществление ограниченного нового капитального строительства с целью организации и реновации благоприятной для визуального восприятия объектов культурного наследия градостроительной среды в рамках настоящих требований градостроительного регламента.

Объёмно-композиционные характеристики застройки – адаптированные/нейтральные относительно типологии объекта культурного наследия и типологии сохранившейся традиционной/исторической застройки по трассе улиц Боткинской и Чехова.

Запрещается устройство высокоскатных кровель, а также высотных акцентов (доминант), вступающих в противоречие с главенствующей градостроительно-композиционной ролью объекта культурного наследия.

Требования к строительным материалам: кирпич, керамогранит, металл, ж/бетон, стекло и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.

##### **Требования к высотным параметрам и этажности:**

- предельно допустимая высота – 10 метров от уровня отмостки до конька кровли;
- предельно допустимая этажность – 3 надземных этажа.

##### **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.

#### **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.

### **Требования к градостроительному регламенту, действующему в границах ЗРЗ (подзона З)**

#### **Организация территории**

##### **Характер организации территории:**

Осуществление мероприятий по организации территории, в том числе благоустройство внутриквартального пространства, включая проведение озеленительных работ.

Допускается планировочная реорганизация территории с возможностью возведения новых объектов капитального строительства на регламентных участках в глубине квартального пространства, с возможными повышением этажности в параметрах, определённых требованиями к градостроительному регламенту на основе проекта планировки в рамках количественных параметров и иных требований, определённых настоящим регламентом.

##### **Количественные параметры организации территории:**

Параметры застройки определяются исключительно на основании утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым.

#### **Застройка и иные сооружения**

##### **Существующая застройка:**

Реконструкция и капитальный ремонт объектов капитальной застройки, не представляющих историко-культурной ценности, на регламентных участках с повышением этажности до 8 этажей без изменения характеристик фасадов в направлении создания условий для появления (усиления) их дисгармоничности относительно характеристик объектов культурного наследия.

Допускается разборка не представляющих историко-культурной ценности объектов рядовой застройки и/или их адаптация к характеристикам историко-градостроительной среды.

Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам адаптируемых объектов капитального строительства: нейтральные относительно типологии объектов культурного наследия и традиционной градостроительной среды.

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

Запрещается облицовка фасадов объектов застройки сайдингом и иными нетрадиционными видами отделки, а также использование недолговечных видов отделки (в том числе пластиковой) для всех видов капитальных сооружений.

**Новая застройка:**

Допускается осуществление ограниченного нового капитального строительства на регламентных участках в глубине квартального пространства, с возможными повышением этажности в параметрах, определённых требованиями к градостроительному регламенту, с целью организации и реновации благоприятной для визуального восприятия объектов культурного наследия градостроительной среды в рамках настоящих требований градостроительного регламента.

Требования к характеру расположения объектов: размещение на участке в глубине квартального пространства, вдоль трасс внутриквартальных границ.

Объёмно-композиционные характеристики застройки – адаптированные/нейтральные относительно типологии объекта культурного наследия и типологии сохранившейся традиционной/исторической застройки по трассе улиц Боткинской и Чехова.

Запрещается устройство высокоскатных кровель. Требования к строительным материалам: кирпич, керамогранит, металл, ж/бетон, стекло и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.

Требования к высотным параметрам и этажности:

- предельно допустимая высота – 34 метра от уровня отмостки до конька кровли (включая технические надстройки и конструкции);
- предельно допустимая этажность – 8 надземных этажей.

**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.

**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.