



РЕСПУБЛИКА КРЫМ  
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ

---

ПРИКАЗ

от 01.10. 2024 года

№ 495-ОКМ

г. Симферополь

*Об утверждении границ зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание Алексеевской церковно-приходской школы (архитектор Л.Н. Шаповалов)», 1909 год, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Садовая, 2, 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», 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 «Здание Алексеевской церковно-приходской школы (архитектор Л.Н. Шаповалов)», 1909 год, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Садовая, 2, литер «А» (№ п/п 784), разработанным ИП Рудницкий Д.В.,

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание Алексеевской церковно-приходской школы (архитектор Л.Н. Шаповалов)», 1909 год, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Садовая, 2, литер «А» (№ п/п 784) (приложение 1).

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

регионального значения «Здание Алексеевской церковно-приходской школы (архитектор Л.Н. Шаповалов)», 1909 год, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Садовая, 2, литер «А» (№ п/п 784) (приложение 2).

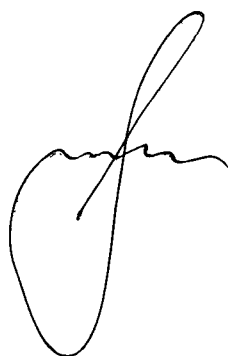
2. Департаменту государственной охраны культурного наследия Министерства культуры Республики Крым (Ростенко А.О.) обеспечить:

- 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



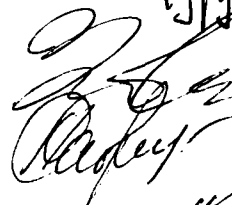
А.О. Ростенко



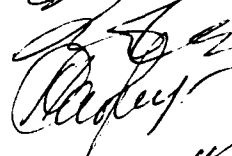
А.В. Жаворонков



Е.С. Сурдукова



А.Ю. Зяблова



Л.В. Сафонова



П.М. Креков

### Границы

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание Алексеевской церковно-приходской школы (архитектор Л.Н. Шаповалов)», 1909 год, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Садовая, 2, литер «А» (№ п/п 784)

### Охранная зона

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

- 1-2 от точки 1 в восточном направлении вдоль участка с кад. №90:25:010113:3280 до точки 2 (расстояние 1-2 = 1,06 м)
- 2-3 от точки 2 в восточном направлении вдоль участка с кад. №90:25:010113:3280 до точки 3 (расстояние 2-3 = 13,02 м)
- 3-4 от точки 3 в восточном направлении вдоль участка с кад. №90:25:010113:3280 до точки 4 (расстояние 3-4 = 0,34 м)
- 4-5 от точки 4 в восточном направлении до точки 5 (расстояние 4-5 = 24,06 м)
- 5-6 от точки 5 в южном направлении до точки 6 (расстояние 5-6 = 13,06 м)
- 6-7 от точки 6 в западном направлении вдоль каменной подпорной стены ул. Садовой до точки 7 (расстояние 6-7 = 21,42 м)
- 7-8 от точки 7 в западном направлении вдоль участка с кад. №90:25:000000:1582 до точки 8 (расстояние 7-8 = 9,65 м)
- 8-1 от точки 8 в северо-западном направлении в исходную точку 1 (расстояние 8-1 = 14,36 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	4920612.85	5193869.05
2	4920613.18	5193870.06
3	4920617.04	5193882.49
4	4920617.14	5193882.82
5	4920622.38	5193906.30
6	4920609.59	5193908.94
7	4920603.58	5193888.38
8	4920602.32	5193878.81
1	4920612.85	5193869.05

## Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

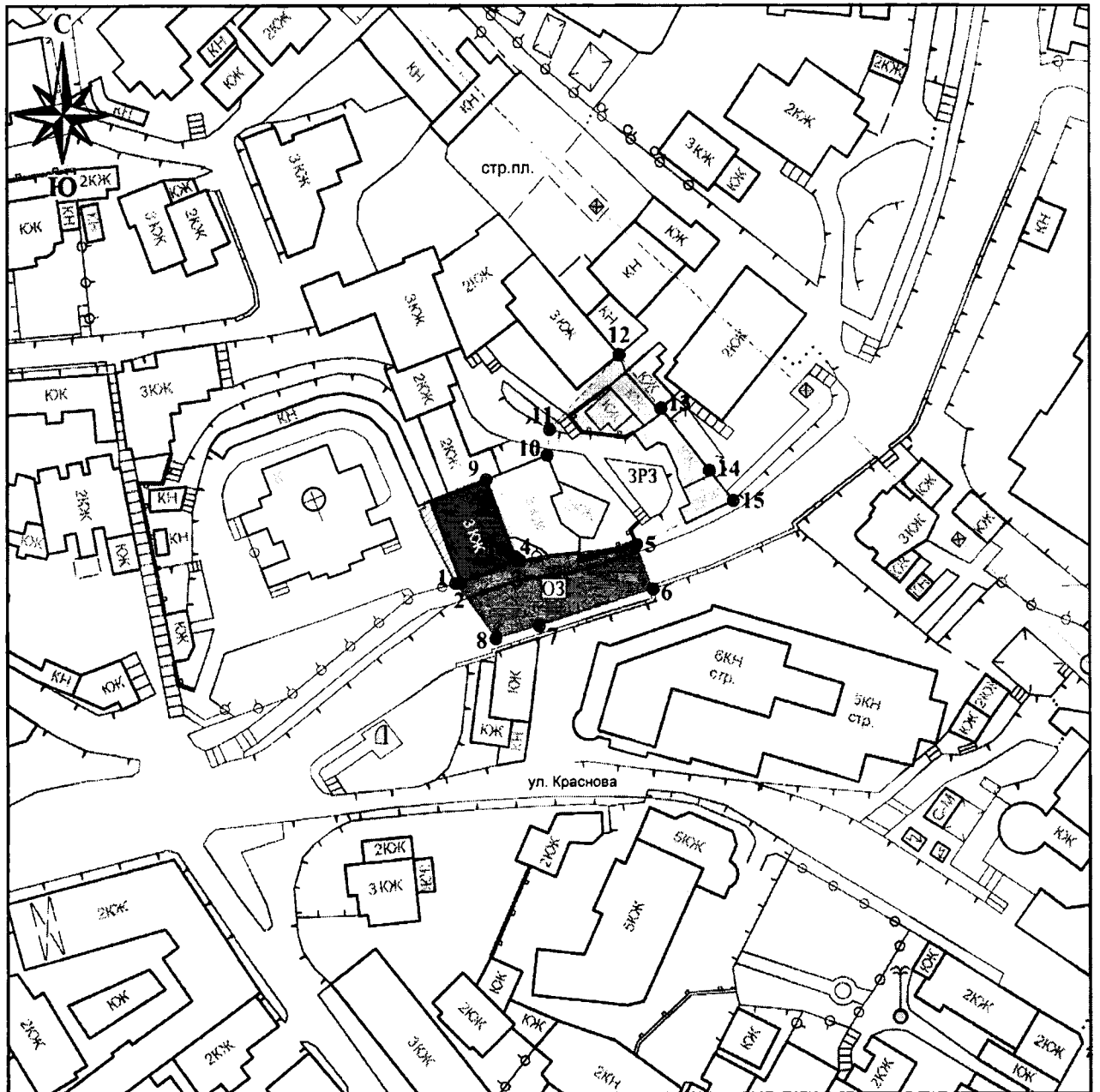
### Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

- 9-10 от точки 9 в восточном направлении до точки 10 (расстояние 9-10 = 13,99 м)
- 10-11 от точки 10 в северном направлении до точки 11 (расстояние 10-11 = 4,96 м)
- 11-12 от точки 11 в северо-восточном направлении до точки 12 (расстояние 11-12 = 21,77 м)
- 12-13 от точки 12 в юго-восточном направлении вдоль участка с кад. №90:25:010113:439 до точки 13 (расстояние 12-13 = 7,42 м)
- 13-14 от точки 13 в юго-восточном направлении вдоль участка с кад. №90:25:010113:1304 до точки 14 (расстояние 13-14 = 4,82 м)
- 14-15 от точки 14 в юго-восточном направлении до точки 15 (расстояние 14-15 = 14,11 м)
- 15-5 от точки 15 в западном направлении до точки 5 (расстояние 15-5 = 7,55 м)
- 5-4 от точки 5 в западном направлении до точки 4 (расстояние 5-4 = 24,06 м)
- 4-3 от точки 4 в западном направлении вдоль участка с кад. №90:25:010113:3280 до точки 3 (расстояние 4-3 = 0,34 м)
- 3-16 от точки 3 в северо-восточном направлении вдоль участка с кад. №90:25:010113:3280 до точки 16 (расстояние 3-16 = 0,19 м)
- 16-9 от точки 16 в северном направлении вдоль участка с кад. №90:25:010113:3280 в исходную точку 9 (расстояние 16-9 = 16,83 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
9	4920633.39	5193877.78
10	4920636.42	5193891.44
11	4920641.31	5193892.26
12	4920654.69	5193909.43
13	4920648.95	5193914.13
14	4920644.89	5193916.72
15	4920633.69	5193925.30
5	4920627.61	5193929.78
4	4920622.38	5193906.30
3	4920617.14	5193882.82
16	4920617.32	5193882.77
9	4920633.39	5193877.78





## Схема зон охраны объекта культурного наследия



0

100 м

### Условные обозначения

-  объект культурного наследия регионального значения «Здание Алексеевской церковно-приходской школы (архитектор Л.Н. Шаповалов)»
-  границы территории объекта культурного наследия
-  охранная зона объекта культурного наследия (ОЗ)
-  зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ)
- 1 характерная поворотная точка и ее номер

### Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание Алексеевской церковно-приходской школы (архитектор Л.Н. Шаповалов)», 1909 год, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Садовая, 2, литер «А» (№ п/п 784)

### 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;



- 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;
- здания, превышающие регламентный режим, реконструировать в существующих параметрах (этажность, высотность).

**Требования к градостроительным регламентам, действующие в границах территорий применения режима зоны регулирования застройки (ЗРЗ)**

- капитальный ремонт, реконструкция, строительство объектов капитального строительства (максимальная высота объекта капитального строительства – **2 этажа** высотой до **8,0 м** от уровня земли до верха конька кровли/верха отметки парапета плоской кровли, максимальные габариты по длине и ширине здания - в границах собственности и регулируются градостроительными, санитарно-эпидемиологическими и противопожарными нормативами);
- 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;
- проектная документация должна иметь в своём составе раздел по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.