



РЕСПУБЛИКА КРЫМ  
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ

---

ПРИКАЗ

от 05.11.2024 года

№ 698-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», середина XIX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 18, литер «В»*

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», середина XIX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 18, литер «В» (№ п/п 728), разработанным ИП Рудницкий Д.В.,

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», середина XIX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 18, литер «В» (№ п/п 728) (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», середина XIX века, расположенного по

адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 18, литер «В» (№ п/п 728) (приложение 2).

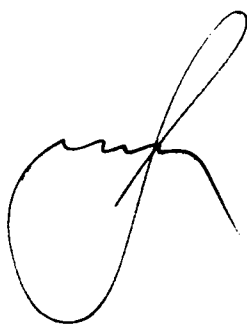
2. Департаменту государственной охраны культурного наследия Министерства культуры Республики Крым (Ростенко А.О.) обеспечить:

- 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



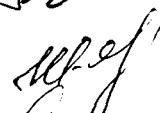
А.О. Ростенко



А.В. Жаворонков



О.С. Павлов



Я.А. Швалюк



Л.В. Сафонова



П.М. Креков

### Границы

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», середина XIX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 18, литер «В» (№ п/п 728)

### Охранная зона

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

- 1-2 от точки 1 на восток вдоль границы территории ОКН «Дом жилой», середина XIX века, (Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 18, литер «В») до точки 2 (расстояние 1-2 = 5,9 м)
- 2-3 от точки 2 на север вдоль границы территории ОКН «Дом жилой», середина XIX века, (Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 18, литер «В») до точки 3 (расстояние 2-3 = 6,3 м)
- 3-4 от точки 3 на север вдоль границы территории ОКН «Дом жилой», середина XIX века, (Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 18, литер «В») до точки 4 (расстояние 3-4 = 4,9 м)
- 4-5 от точки 4 на восток вдоль границы территории ОКН «Дом жилой», середина XIX века, (Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 18, литер «В») до точки 5 (расстояние 4-5 = 25,0 м)
- 5-6 от точки 5 на север через ул. Кирова до точки 6 (расстояние 5-6 = 12,2 м)
- 6-7 от точки 6 на запад до точки 7 (расстояние 6-7 = 12,2 м)
- 7-8 от точки 7 на запад до точки 8 (расстояние 7-8 = 17,1 м)
- 8-9 от точки 8 на юг через ул. Кирова до точки 9 (расстояние 8-9 = 11,1 м)
- 9-10 от точки 9 на юг вдоль границы территории ОКН «Дом жилой», середина XIX века (Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 20) до точки 10 (расстояние 9-10 = 4,7 м)
- 10-11 от точки 10 на запад вдоль границы территории ОКН «Дом жилой», середина XIX века (Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 20) до точки 11 (расстояние 10-11 = 2,0 м)
- 11-12 от точки 11 на юг вдоль границы территории ОКН «Дом жилой», середина XIX века (Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 20) до точки 12 (расстояние 11-12 = 3,0 м)
- 12-13 от точки 12 на восток вдоль границы территории ОКН «Дом жилой», середина XIX века (Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 20) до точки 13 (расстояние 12-13 = 2,4 м)
- 13-14 от точки 13 на юг вдоль границы территории ОКН «Дом жилой», середина XIX века (Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 20) до точки 14 (расстояние 13-14 = 1,6 м)
- 14-15 от точки 14 на запад вдоль границы территории ОКН «Дом жилой», середина XIX века (Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 20) до точки 15 (расстояние 14-15 = 2,4 м)
- 15-1 от точки 15 на юг вдоль границы территории ОКН «Дом жилой», середина XIX века (Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 20) в исходную точку 1, замыкая контур (расстояние 15-1 = 0,4 м)

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

Система координат СК-63, зона 5		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	4920477.64	5193566.62
2	4920479.05	5193572.35
3	4920485.22	5193571.35
4	4920490.06	5193570.58
5	4920493.30	5193595.38
6	4920505.07	5193592.22
7	4920501.99	5193580.72
8	4920498.37	5193564.05
9	4920487.60	5193566.48
10	4920483.01	5193567.49
11	4920482.58	5193565.53
12	4920479.63	5193566.18
13	4920480.14	5193568.47
14	4920478.57	5193568.82
15	4920478.07	5193566.52
1	4920477.64	5193566.62

**Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности**

**Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)**

- 16-17 от точки 16 на юго-восток вдоль трехэтажного строения до точки 17 (расстояние 16-17 = 6,6 м)
- 17-18 от точки 17 на северо-восток вдоль трехэтажного строения до точки 18 (расстояние 17-18 = 2,6 м)
- 18-19 от точки 18 на юго-восток вдоль трехэтажного строения до точки 19 (расстояние 18-19 = 27,5 м)
- 19-20 от точки 19 на юго-запад до точки 20 (расстояние 19-20 = 6,8 м)
- 20-21 от точки 20 на юго-запад до точки 21 (расстояние 20-21 = 34,4 м)
- 21-22 от точки 21 на северо-запад до точки 22 (расстояние 21-22 = 5,2 м)
- 22-23 от точки 22 на северо-запад до точки 23 (расстояние 22-23 = 35,3 м)
- 23-24 от точки 23 на север по границе земельного участка с кадастровым номером 90:25:010106:4364 до точки 24 (расстояние 23-24 = 11,6 м)
- 24-25 от точки 24 на восток вдоль границы территории ОКН «Дом жилой», середина XIX века, (Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 18, литер «В») до точки 25 (расстояние 24-25 = 8,7 м)
- 25-26 от точки 25 на юг вдоль границы территории ОКН «Дом жилой», середина XIX века, (Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 18, литер «В») до точки 26 (расстояние 25-26 = 11,6 м)
- 26-27 от точки 26 на северо-восток вдоль границы территории ОКН «Дом жилой», середина XIX века, (Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 18, литер «В») до точки 27 (расстояние 26-27 = 4,5 м)
- 27-28 от точки 27 на северо-восток вдоль границы территории ОКН «Дом жилой», середина XIX века, (Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 18, литер «В») до точки 28 (расстояние 27-28 = 2,0 м)

- 28-29 от точки 28 на северо-восток вдоль границы территории ОКН «Дом жилой», середина XIX века, (Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 18, литер «В») до точки 29 (расстояние 28-29 = 2,2 м)
- 29-30 от точки 29 на северо-восток вдоль границы территории ОКН «Дом жилой», середина XIX века, (Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 18, литер «В») до точки 30 (расстояние 29-30 = 3,7 м)
- 30-31 от точки 30 на восток вдоль границы территории ОКН «Дом жилой», середина XIX века, (Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 18, литер «В») до точки 31 (расстояние 30-31 = 1,2 м)
- 31-32 от точки 31 на восток вдоль границы территории ОКН «Дом жилой», середина XIX века, (Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 18, литер «В») до точки 32 (расстояние 31-32 = 1,3 м)
- 32-33 от точки 32 на юго-восток вдоль границы территории ОКН «Дом жилой», середина XIX века, (Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 18, литер «В») до точки 33 (расстояние 32-33 = 3,8 м)
- 33-34 от точки 33 на северо-восток вдоль границы территории ОКН «Дом жилой», середина XIX века, (Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 18, литер «В») до точки 34 (расстояние 33-34 = 4,9 м)
- 34-16 от точки 34 на северо-восток вдоль границы территории ОКН «Дом жилой», середина XIX века, (Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 18, литер «В») в исходную точку 16, замыкая контур (расстояние 34-16 = 9,6 м)

**Перечень координат поворотных (характерных) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)**

Система координат СК-63, зона 5		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
16	4920466.44	5193603.69
17	4920461.19	5193607.69
18	4920462.84	5193609.67
19	4920442.10	5193627.76
20	4920438.35	5193622.09
21	4920419.39	5193593.42
22	4920423.74	5193590.65
23	4920450.40	5193567.55
24	4920461.98	5193567.37
25	4920462.40	5193576.07
26	4920450.90	5193577.26
27	4920454.61	5193579.87
28	4920456.22	5193581.09
29	4920457.55	5193582.87
30	4920459.16	5193586.25
31	4920459.35	5193587.42
32	4920459.24	5193588.75
33	4920457.68	5193592.16
34	4920460.64	5193596.04
16	4920466.44	5193603.69

**Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)**

- 20-21 от точки 20 на юго-запад до точки 21 (расстояние 20-21 = 34,4 м)
- 21-35 от точки 21 на юго-восток вдоль ЗРЗ ОКН «Здание лечебницы доктора С.Н. Васильева» до точки 35 (расстояние 21-35 = 8,2 м)
- 35-36 от точки 35 на северо-восток вдоль ЗРЗ ОКН «Здание лечебницы доктора С.Н. Васильева» до точки 36 (расстояние 35-36 = 2,0 м)
- 36-37 от точки 36 на юго-восток вдоль ЗРЗ ОКН «Здание лечебницы доктора С.Н. Васильева» до точки 37 (расстояние 36-37 = 1,6 м)
- 37-38 от точки 37 на юго-восток вдоль границы территории ОКН «Здание лечебницы доктора С.Н. Васильева» до точки 38 (расстояние 37-38 = 13,7 м)
- 38-39 от точки 38 на северо-восток до точки 39 (расстояние 38-39 = 32,7 м)
- 39-20 от точки 39 на северо-запад в исходную точку 20, замыкая контур (расстояние 39-20 = 23,4 м)

**Перечень координат поворотных (характерных) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)**

Система координат СК-63, зона 5		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
20	4920438.35	5193622.09
21	4920419.39	5193593.42
35	4920412.49	5193597.79
36	4920413.54	5193599.44
37	4920412.27	5193600.37
38	4920400.76	5193607.74
39	4920418.80	5193635.02
20	4920438.35	5193622.09





### Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», середина XIX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 18, литер «В» (№ п/п 728)

### 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 искажать 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-1)**

- максимальная высота от низа цоколя до конька кровли – 18 м;
- максимальное количество этажей – 5;
- проектная документация должна иметь в своём составе раздел по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

### **Требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия (ЗРЗ-2)**

- максимальная высота от низа цоколя до конька кровли – 15 м;
- максимальное количество этажей – 4;
- проектная документация должна иметь в своём составе раздел по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.