



**РЕСПУБЛИКА КРЫМ
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ**

ПРИКАЗ

от 17.01.2025 года

№ 22-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. Чехова, 2/ул. Морская, 8, 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 «Дом жилой», конец XIX века - начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Чехова, 2/ул. Морская, 8, литер «А» (№ п/п 813), разработанным ИП Рудницкий Д.В.,

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. Чехова, 2/ул. Морская, 8, литер «А» (№ п/п 813) (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. Чехова, 2/ул. Морская, 8, литер «А» (№ п/п 813) (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

Границы
зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой», конец XIX века - начало XX века, расположенного по адресу: Республика
Крым, г. Ялта, ул. Чехова, 2/ул. Морская, 8, литер «А» (№ п/п 813)

Охранная зона

Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия:

- 1-2 от точки 1 на фасаде ОКС по адресу ул. Чехова, 6, через проезжую часть улицы Чехова до точки 2 (расстояние 1-2 = 7,33 м);
- 2-3 от точки 2 на северо-восток вдоль тротуара улицы Чехова до точки 3 (расстояние 2-3 = 9,59 м);
- 3-4 от точки 3 на северо-восток вдоль тротуара улицы Чехова до точки 4 (расстояние 3-4 = 15,84 м);
- 4-5 от точки 4 на юго-восток до точки 5 (расстояние 4-5 = 0,82 м);
- 5-6 от точки 5 на северо-восток до точки 6 (расстояние 5-6 = 12,61 м);
- 6-7 от точки 6 на юго-восток через проезжую часть улицы Чехова до точки 7 (расстояние 6-7 = 5,1 м);
- 7-8 от точки 7 на юго-запад по северо-восточному фасаду ОКН по адресу ул. Чехова, 2/ ул. Морская, 8 до точки 8 (расстояние 7-8 = 12,77 м);
- 8-1 от точки 8 на юго-запад по фасаду здания по адресу Чехова, 4, замыкая контур, в исходную точку 1 (расстояние 8-1 = 25,88 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	4920460.90	5193802.09
2	4920467.11	5193798.20
3	4920472.86	5193805.87
4	4920482.41	5193818.51
5	4920481.75	5193819.00
6	4920488.93	5193829.37
7	4920484.84	5193832.41
8	4920477.40	5193822.03
1	4920460.90	5193802.09

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

- 9-1 от точки 9 на северо-восток до точки 1 (точка охранной зоны ОКН) (расстояние 9-1 = 11,97 м);
- 1-8 от точки 1 по границе охранной зоны ОКН на северо-восток до точки 8 (расстояние 1-8 = 25,88 м);
- 8-10 от точки 8 на юго-восток по условной линии, разделяющей домостроения по ул. Чехова №2 и №4 до точки 10 (расстояние 8-10 = 13,93 м);

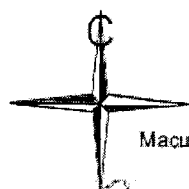
- 10-11 от точки 10 на юго-восток по фасаду домостроения по адресу ул. Чехова/2ул. Морская, 8 до точки 11 (расстояние 10-11 = 32,11 м);
- 11-12 от точки 11 по условной линии на юго-запад до точки 12 (расстояние 11-12 = 8,72 м);
- 12-13 от точки 12 на юго-запад по фасаду здания по адресу пер. Черноморский, 3 до точки 13 (расстояние 12-13 = 5,97 м);
- 13-14 от точки 13 на юго-восток по фасаду здания по адресу пер. Черноморский, 3 до точки 14 (расстояние 13-14 = 4,18 м);
- 14-15 от точки 14 на юго-запад по границе земельного участка с кадастровым № 90:25:000000:398 до точки 15 (расстояние 14-15 = 16,34 м);
- 15-16 от точки 15 на северо-запад по границе земельного участка с кадастровым номером 90:25:000000:398 до точки 16 (расстояние 15-16 = 18,46 м);
- 16-17 от точки 16 на северо-запад по границе земельного участка с кадастровым № 90:25:000000:398 до точки 17 (расстояние 16-17 = 15,34 м);
- 17-18 от точки 17 на юго-запад по границе земельного участка с кадастровым № 90:25:010106:514 до точки 18 (расстояние 17-18 = 1 м);
- 18-19 от точки 18 на северо-запад по границе земельного участка с кадастровым № 90:25:010106:514 до точки 19 (расстояние 18-19 = 12,48 м);
- 19-20 от точки 19 на северо-восток по границе земельного участка с кадастровым № 90:25:010106:514 до точки 20 (расстояние 19-20 = 1,25 м);
- 20-9 от точки 20 на северо-запад по границе земельного участка с кадастровым № 90:25:010106:1410 в исходную точку 9 (расстояние 20-9 = 10,13м).

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

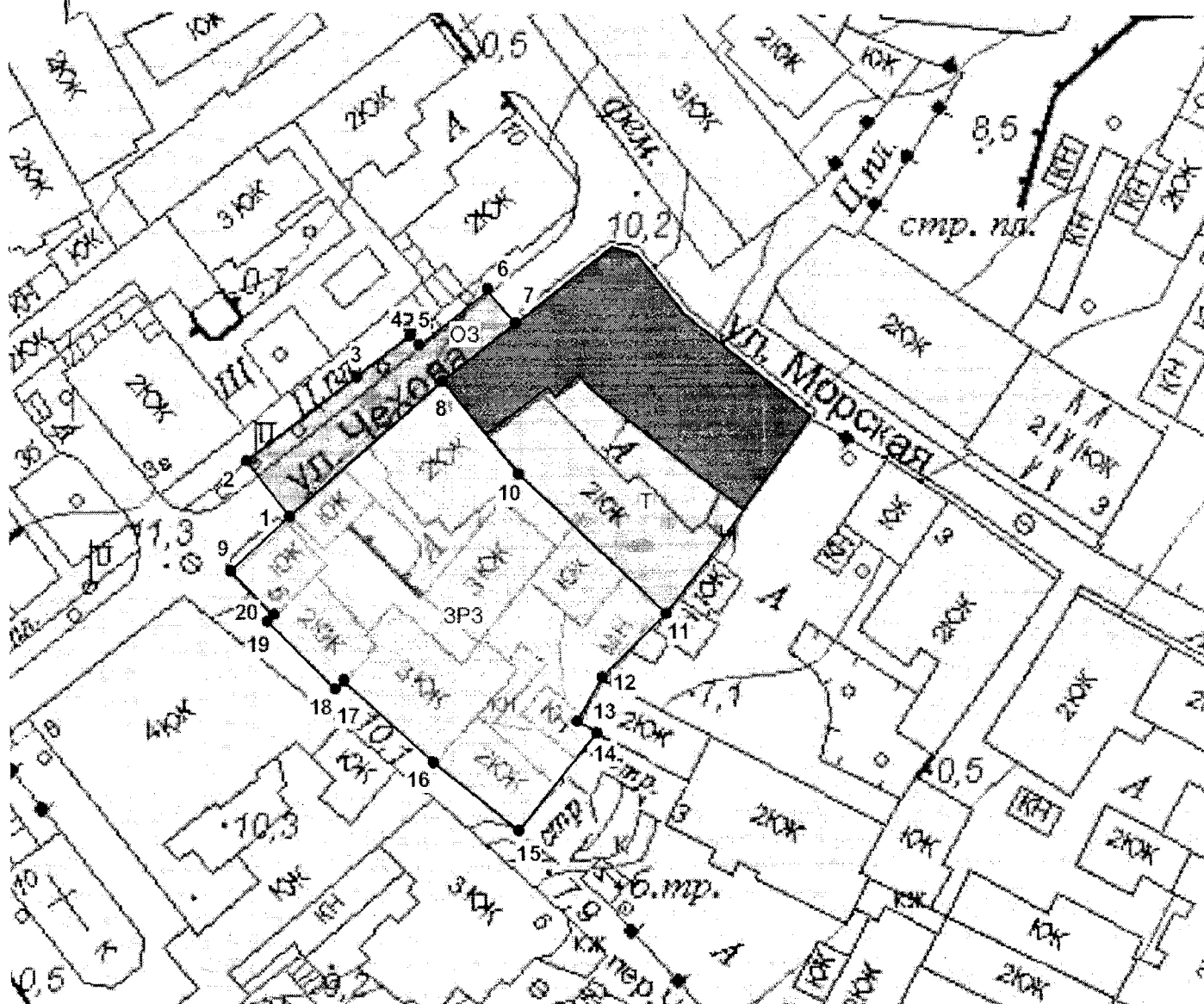
Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат СК-63 (зона №5)	
	X	Y
9	4920452.95	5193793.14
1	4920460.90	5193802.09
8	4920477.40	5193822.03
10	4920465.91	5193829.90
11	4920442.54	5193851.92
12	4920436.94	5193845.23
13	4920431.78	5193842.22
14	4920428.82	5193845.17
15	4920415.80	5193835.30
16	4920426.64	5193820.36
17	4920436.75	5193808.82
18	4920436.05	5193808.11
19	4920444.95	5193799.36
20	4920445.78	5193800.29
9	4920452.95	5193793.14

Схема зон охраны объекта культурного наследия

СХЕМА ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ "Дом жилой, конец XIX века - начало XX века".



Масштаб 1:1000



Приложение 2

к приказу Министерства культуры

Республики Крым

от «17» 01 2025 № 22-ДКН

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. Чехова, 2/ул. Морская, 8, литер «А» (№ п/п 813)

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;
- размещение на фасадах объекта культурного наследия инженерного оборудования, инженерных сетей и коммуникаций, спутниковых устройств и кондиционеров, препятствующих визуальному восприятию элементов фасада;
- 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;
- 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;
- размещение малых архитектурных форм.

Требования к градостроительным регламентам в границах охранный зоны объекта культурного наследия

- сохраняется существующий характер функционального назначения территории в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренных действующей документацией;
- 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:

- 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:

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

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

- допускается осуществление ограниченного нового капитального строительства в глубине внутриквартального пространства без нарушения видовых раскрытий, с сохранением существующего визуального восприятия линии застройки улицы Чехова.
- объёмно-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 высотным параметрам и этажности:

- предельно допустимая высота – 12 метров от уровня отмостки до 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);
- предельно допустимая этажность – 3 надземных этажа.

Проектная документация должна иметь в своём составе раздел по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.