



**РЕСПУБЛИКА КРЫМ
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ**

ПРИКАЗ

от 03.02.2025 года

№ 49-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 «Гостиница «Центральная» Е.Е. Соколова», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Рузвельта, 10, литер «Б»

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 «Гостиница «Центральная» Е.Е. Соколова», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Рузвельта, 10, литер «Б» (№ п/п 782), разработанным ИП Рудницкий Д.В.,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница «Центральная» Е.Е. Соколова», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Рузвельта, 10, литер «Б» (№ п/п 782) (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница «Центральная» Е.Е. Соколова», начало XX

века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Рузвельта, 10, литер «Б» (№ п/п 782) (приложение 2).

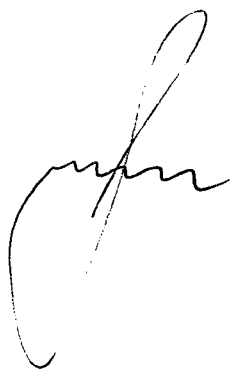
2. Департаменту государственной охраны культурного наследия Министерства культуры Республики Крым (Ростенко А.О.) обеспечить:

- 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

Приложение 1

к приказу Министерства культуры

Республики Крым

от «03» 02 2025 № 49-ОКН

Границы

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница «Центральная» Е.Е. Соколова», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Рузвельта, 10, литер «Б» (№ п/п 782)

Охранная зона

Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия

- 1-2 от точки 1 в юго-восточном направлении по границе земельного участка с кадастровым № 90:25:010105:80 до точки 2 (расстояние 1-2 = 0,69 м);
- 2-3 от точки 2 по утвержденной границе территории ОКН на юго-восток до точки 3 (расстояние 2-3 = 55,22 м);
- 3-4 от точки 3 на юго-запад по условной линии через проезжий участок улицы Рузвельта до точки 4 (расстояние 3-4 = 14,1 м);
- 4-5 от точки 4 на северо-запад вдоль тротуара улицы Рузвельта до точки 5 (расстояние 4-5 = 12,6 м);
- 5-6 от точки 5 на северо-запад вдоль тротуара улицы Рузвельта до точки 6 (расстояние 5-6 = 4,6 м);
- 6-7 от точки 6 на северо-запад вдоль тротуара улицы Рузвельта до точки 7 (расстояние 6-7 = 38,51 м);
- 7-1 от точки 7 на северо-восток через проезжую часть улицы Рузвельта в исходную точку 1, замыкая контур (расстояние 7-1 = 11,5 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 | 4920723.76 | 5194443.06 |
| 2 | 4920724.23 | 5194443.56 |
| 3 | 4920689.41 | 5194486.42 |
| 4 | 4920678.48 | 5194477.51 |
| 5 | 4920686.57 | 5194467.85 |
| 6 | 4920689.58 | 5194464.37 |
| 7 | 4920715.08 | 5194435.51 |
| 1 | 4920723.76 | 5194443.06 |

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

- 8-9 от точки 8 в северо-восточном направлении по границе земельного участка с кадастровым № 90:25:010105:106 до точки 9 (расстояние 8-9 = 38,33 м);
- 9-10 от точки 9 в юго-восточном направлении по границе земельного участка с кадастровым № 90:25:010105:106 до точки 10 (расстояние 9-10 = 48,1 м);
- 10-11 от точки 10 на юго-запад до границы земельного участка с кадастровым № 90:25:010105:106 до точки 11 (расстояние 10-11 = 9,27 м);

- 11-12 от точки 11 на юго-запад по границе земельного участка с кадастровым № 90:25:010105:106 до точки 12 (расстояние 11-12 = 22,7 м);
- 12-13 от точки 12 на юго-запад по границе земельного участка с кадастровым № 90:25:010105:106 до точки 13 (расстояние 12-13 = 1,88 м);
- 13-14 от точки 13 на юго-запад по границе земельного участка с кадастровым № 90:25:010105:106 до точки 14 (расстояние 13-14 = 2,25 м);
- 14-15 от точки 14 на юго-восток по границе земельного участка с кадастровым № 90:25:010105:106 до точки 15 (расстояние 14-15 = 18,83 м);
- 15-16 от точки 15 на юго-запад по границе земельного участка с кадастровым № 90:25:010105:106 до точки 16 (расстояние 15-16 = 4,51 м);
- 16-17 от точки 16 на юго-запад по границе земельного участка с кадастровым № 90:25:010105:106 до точки 17 (расстояние 16-17 = 4,42 м);
- 17-18 от точки 17 на юго-запад по границе земельного участка с кадастровым № 90:25:010105:106 до точки 18 (расстояние 17-18 = 2,1 м);
- 18-19 от точки 18 на северо-запад по границе земельного участка с кадастровым № 90:25:010105:106 (расстояние 18-19 = 0,97 м);
- 19-20 от точки 19 на северо-запад по границе земельного участка с кадастровым № 90:25:010105:80 точки 20 (расстояние 19-20 = 27,11 м);
- 20-21 от точки 20 на северо-запад по границе земельного участка с кадастровым № 90:25:010105:80 до точки 21 (расстояние 20-21 = 8,2 м);
- 21-22 от точки 21 на северо-запад по границе земельного участка с кадастровым № 90:25:010105:80 до точки 22 (расстояние 21-22 = 3,67 м);
- 22-23 от точки 22 на северо-запад по границе земельного участка с кадастровым № 90:25:010105:80 до точки 23 (расстояние 22-23 = 12,21 м);
- 23-24 от точки 23 на северо-запад по границе земельного участка с кадастровым № 90:25:010105:80 до точки 24 (расстояние 23-24 = 2,17 м);
- 24-25 от точки 24 на северо-запад по границе земельного участка с кадастровым № 90:25:010105:80 до точки 25 (расстояние 24-25 = 5,05 м);
- 25-8 от точки 25 на северо-восток, замыкая контур, в исходную точку 8 (расстояние 25-8 = 16,1 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 |
| 8 | 4920738.02 | 5194481.57 |
| 9 | 4920766.16 | 5194507.60 |
| 10 | 4920738.49 | 5194546.94 |
| 11 | 4920729.67 | 5194549.78 |
| 12 | 4920711.98 | 5194535.56 |
| 13 | 4920710.55 | 5194534.34 |
| 14 | 4920708.78 | 5194532.95 |
| 15 | 4920691.86 | 5194541.22 |
| 16 | 4920689.01 | 5194537.72 |
| 17 | 4920686.28 | 5194534.24 |
| 18 | 4920687.17 | 5194532.34 |
| 19 | 4920687.74 | 5194531.55 |
| 20 | 4920704.93 | 5194510.59 |
| 21 | 4920706.47 | 5194502.54 |
| 22 | 4920709.31 | 5194500.22 |

| | | |
|----|------------|------------|
| 23 | 4920720.69 | 5194495.79 |
| 24 | 4920722.81 | 5194496.25 |
| 25 | 4920726.24 | 5194492.55 |
| 8 | 4920738.02 | 5194481.57 |

Зона охраняемого природного ландшафта

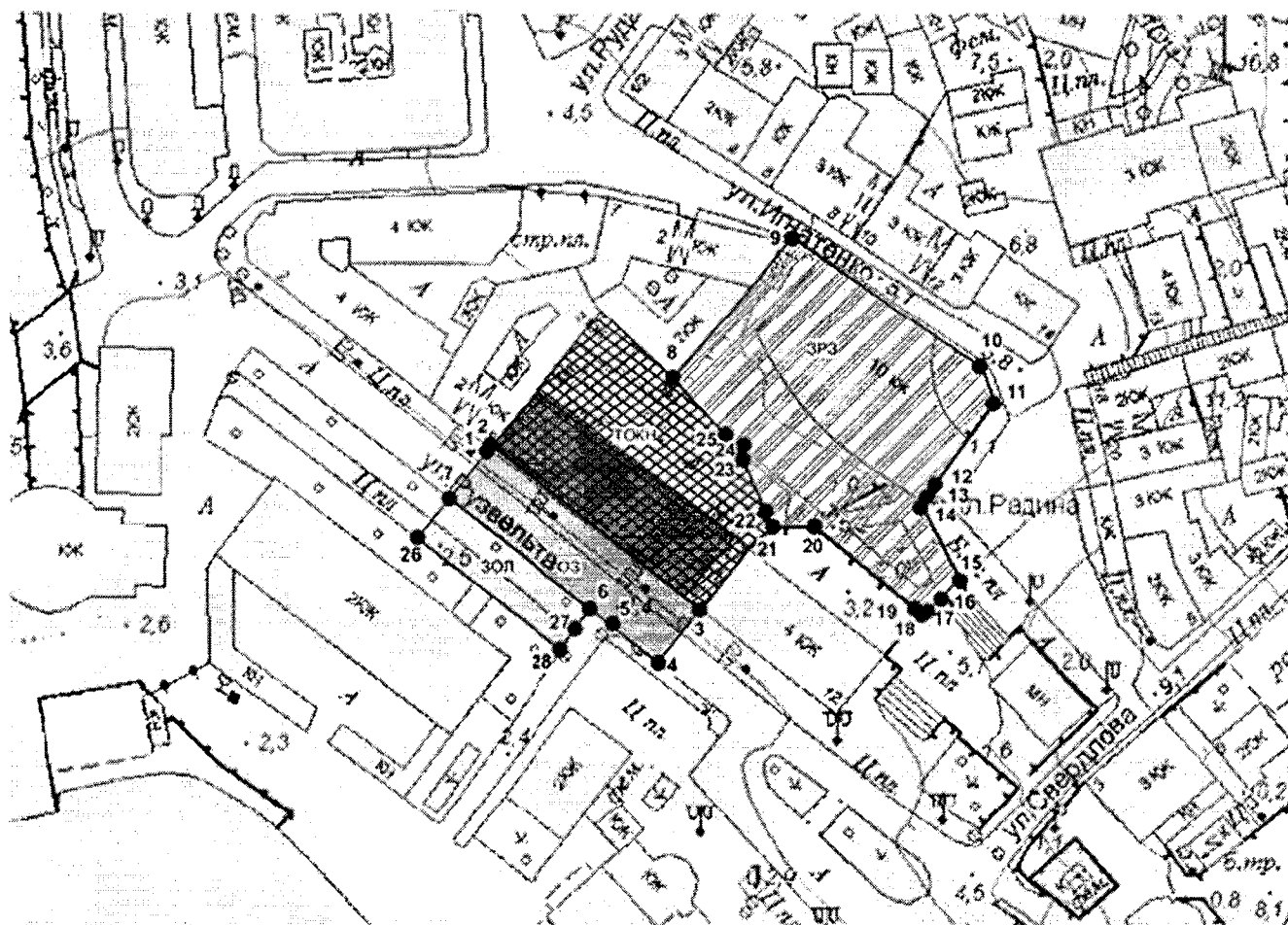
Описание границ зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)

- 26-7 от точки 26 в северо-восточном направлении до точки 7 (расстояние 26-7 = 11,95 м);
- 7-6 от точки 7 вдоль улицы Рузвельта на юго-восток до точки 6 (расстояние 7-6 = 38,51 м);
- 6-27 от точки 6 на юго-запад до границы земельного участка с кадастровым № 90:25:000000:1569 до точки 27 (расстояние 6-27 = 2,64 м);
- 27-28 от точки 27 на юго-запад по границе земельного участка с кадастровым № 90:25:000000:1569 до точки 28 (расстояние 27-28 = 7,62 м);
- 28-26 от точки 28 на северо-восток в исходную точку 26, замыкая контур (расстояние 28-26 = 38,53 м).

Перечень координат поворотных (характерных) границ зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)

| Обозначение (номер) характерной точки | Координаты характерных точек в местной системе координат СК-63 (зона №5) | |
|--|--|------------|
| | X | Y |
| 26 | 4920705.78 | 5194428.00 |
| 7 | 4920715.08 | 5194435.51 |
| 6 | 4920689.58 | 5194464.37 |
| 27 | 4920687.48 | 5194462.77 |
| 28 | 4920681.56 | 5194457.97 |
| 26 | 4920705.78 | 5194428.00 |

Схема зон охраны объекта культурного наследия



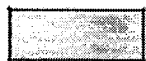
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



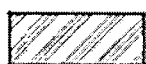
Объект культурного наследия регионального значения
"Гостиница "Центральная" Е.Е. Соколова, начало XX века".
Республика Крым, г. Ялта, ул. Рузвельта, 10, литер "Б".



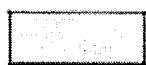
Территория ОКН "Гостиница "Центральная" Е.Е. Соколова,
начало XX века" (утвержденная).



Охранная зона ОКН "Гостиница "Центральная" Е.Е. Соколова,
начало XX века".



Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
ОКН "Гостиница "Центральная" Е.Е. Соколова, начало XX века".



Зона охраняемого природного ландшафта
ОКН "Гостиница "Центральная" Е.Е. Соколова, начало XX века".

8●

Характерная точка и ее номер.

Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница «Центральная» Е.Е. Соколова», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Рузвельта, 10, литер «Б» (№ п/п 782)

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 и увеличение объемно-пространственных характеристик, существующих на территории памятника 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);
- 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;
- 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.

Требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ)

- 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:

- 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;
- здания, превышающие регламентный режим, реконструировать в существующих параметрах (высотность, этажность);
- благоустройство территории, ремонт и покрытий;
- размещение осветительного оборудования, отвечающего характеристикам элементов исторической архитектурной среды;
- 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.

Требования к градостроительному регламенту, действующему в границах территории применения режима зоны регулирования застройки (ЗРЗ)

- строительство объектов капитального строительства (максимальная высота объекта капитального строительства – 4 этажа высотой до 16,0 м от уровня существующей отметки земли до верха отметки крыши, максимальные габариты по длине и ширине здания - в границах собственности, при наличии в составе проектной документации раздела по обеспечению сохранности объекта культурного наследия;
- для объекта капитального строительства с кад. № 90:25:010105:2466, расположенного в границах регламентного участка, отнесенного к объектам современного строительства, по адресу: ул. Рузвельта, 9, строение 1 (10 надземных этажей высотой до 36,0 м от уровня земли), капитальный ремонт, модернизация систем инженерного обеспечения, реконструкция с сохранением существующих объемно-планировочных параметров (высотность, этажность);
- при строительстве, реконструкции, ремонте, преимущественно использовать отделочные материалы нейтральной цветовой гаммы, характерные для существующей исторической застройки;
- запрещается устройство высокоскатных кровель, а также высотных акцентов (доминант), вступающих в противоречие с градостроительно-композиционной ролью объекта культурного наследия.

Режим использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)

В границах(ЗОПЛ) запрещается:

- строительство зданий и сооружений;
- строительство некапитальных сооружений (киосков, павильонов, навесов, гаражей и т.д.);
- хозяйственная деятельность, нарушающая характер и облик исторически сложившегося природного ландшафта;
- прокладка наземных и надземных инженерных сетей;
- загрязнение почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков;
- устройство свалок мусора, технических и производственных отходов, захламление и засорение территории бытовыми отходами;
- рубка деревьев и кустарников, кроме санитарных рубок и рубок ухода.

В границах (ЗОПЛ) разрешается:

- сохранение существующего ландшафта, соотношение открытых и закрытых пространств, насаждений традиционных пород деревьев, формирующих виды и панорамы;
- проведение мероприятий, направленных на сохранение элементов существующего ландшафта;
- прокладка подземных инженерных сетей;
- размещение малых форм архитектуры;
- ведение хозяйственной деятельности, не нарушающей характера ландшафта и не требующей возведения сооружений;

- реконструкция, капитальный ремонт существующих дорог, дорожек, подпорных стен, с условием максимального сохранения исторической планировочной организации территории;
- устройство временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление на время проведения праздничных мероприятий.

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.