



**РЕСПУБЛИКА КРЫМ
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ**

ПРИКАЗ

от 03.02. 2025 года

№ 54-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 «Доходный дом Фольтовых», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Рузвельта, 4

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 «Доходный дом Фольтовых», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Рузвельта, 4 (№ п/п 780), разработанным ИП Рудницкий Д.В.,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Фольтовых», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Рузвельта, 4 (№ п/п 780) (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Фольтовых», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Рузвельта, 4 (№ п/п 780) (приложение 2).

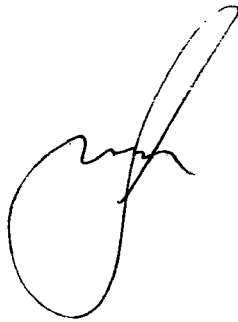
2. Департаменту государственной охраны культурного наследия Министерства культуры Республики Крым (Ростенко А.О.) обеспечить:

- 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 «23» 02 2025 № 54-ОКН

Границы

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Фольтовых», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Рузвельта, 4 (№ п/п 780)

Охранная зона

Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия:

- 1-2 от точки 1 в юго-восточном направлении вдоль границы участка с кад. № 90:25:010105:158 до точки 2 (расстояние 1-2 = 30,49 м);
- 2-3 от точки 2 в юго-западном направлении до точки 3 (расстояние 2-3 = 10,69 м);
- 3-4 от точки 3 в северо-восточном направлении до точки 4 (расстояние 3-4 = 37,29 м);
- 4-1 от точки 4 в северо-восточном направлении в исходную точку 1, замыкая контур (расстояние 4-1 = 12,23 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	4920752.75	5194406.51
2	4920733.20	5194429.91
3	4920723.89	5194424.66
4	4920747.24	5194395.59
1	4920752.75	5194406.51

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

- 5-6 от точки 5 в северо-восточном направлении вдоль границы участка с кад. № 90:25:010105:1003 до точки 6 (расстояние 5-6 = 4,58 м);
- 6-7 от точки 6 в северо-восточном направлении вдоль границы участка с кад. № 90:25:010105:1003 до точки 7 (расстояние 6-7 = 6,06 м);
- 7-8 от точки 7 в северо-восточном направлении вдоль границы участка с кад. № 90:25:010105:1003 до точки 8 (расстояние 7-8 = 7,36 м);
- 8-9 от точки 8 в северо-восточном направлении до точки 9 (расстояние 8-9 = 4,67 м);
- 9-10 от точки 9 в северо-восточном направлении до точки 10 (расстояние 9-10 = 4,54 м);
- 10-11 от точки 10 в восточном направлении до точки 11 (расстояние 10-11 = 12,01 м);
- 11-12 от точки 11 в юго-западном направлении до точки 12 (расстояние 11-12 = 4,76 м);
- 12-13 от точки 12 в юго-западном направлении до точки 13 (расстояние 12-13 = 12,71 м);
- 13-14 от точки 13 в юго-западном направлении до точки 14 (расстояние 13-14 = 1,74 м);

- 14-15 от точки 14 в юго-западном направлении до точки 15 (расстояние 14-15 = 1,55 м);
- 15-16 от точки 15 в юго-западном направлении вдоль границы участка с кад. № 90:25:010105:2436 до точки 16 (расстояние 15-16 = 7,21 м);
- 16-17 от точки 16 в южном направлении вдоль границы участка с кад. № 90:25:010105:2436 до точки 17 (расстояние 16-17 = 1,0 м);
- 17-18 от точки 17 в юго-западном направлении вдоль границы участка с кад. № 90:25:010105:2436 до точки 18 (расстояние 17-18 = 7,56 м);
- 18-19 от точки 18 в юго-западном направлении вдоль границы участка с кад. № 90:25:010105:2436 до точки 19 (расстояние 18-19 = 1,39 м);
- 19-20 от точки 19 в юго-западном направлении вдоль границы участка с кад. № 90:25:010105:2436 до точки 20 (расстояние 19-20 = 2,25 м);
- 20-5 от точки 20 в северо-западном направлении в исходную точку 5, замыкая контур (расстояние 20-5 = 3,68 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
5	4920760.71	5194443.36
6	4920764.18	5194446.35
7	4920769.12	5194449.86
8	4920776.35	5194451.25
9	4920780.41	5194453.55
10	4920780.71	5194458.08
11	4920780.24	5194470.08
12	4920775.59	5194469.05
13	4920763.34	5194465.67
14	4920762.18	5194464.37
15	4920762.13	5194462.82
16	4920761.83	5194455.62
17	4920760.83	5194455.68
18	4920759.64	5194448.21
19	4920759.80	5194446.83
20	4920757.86	5194445.69
5	4920760.71	5194443.36

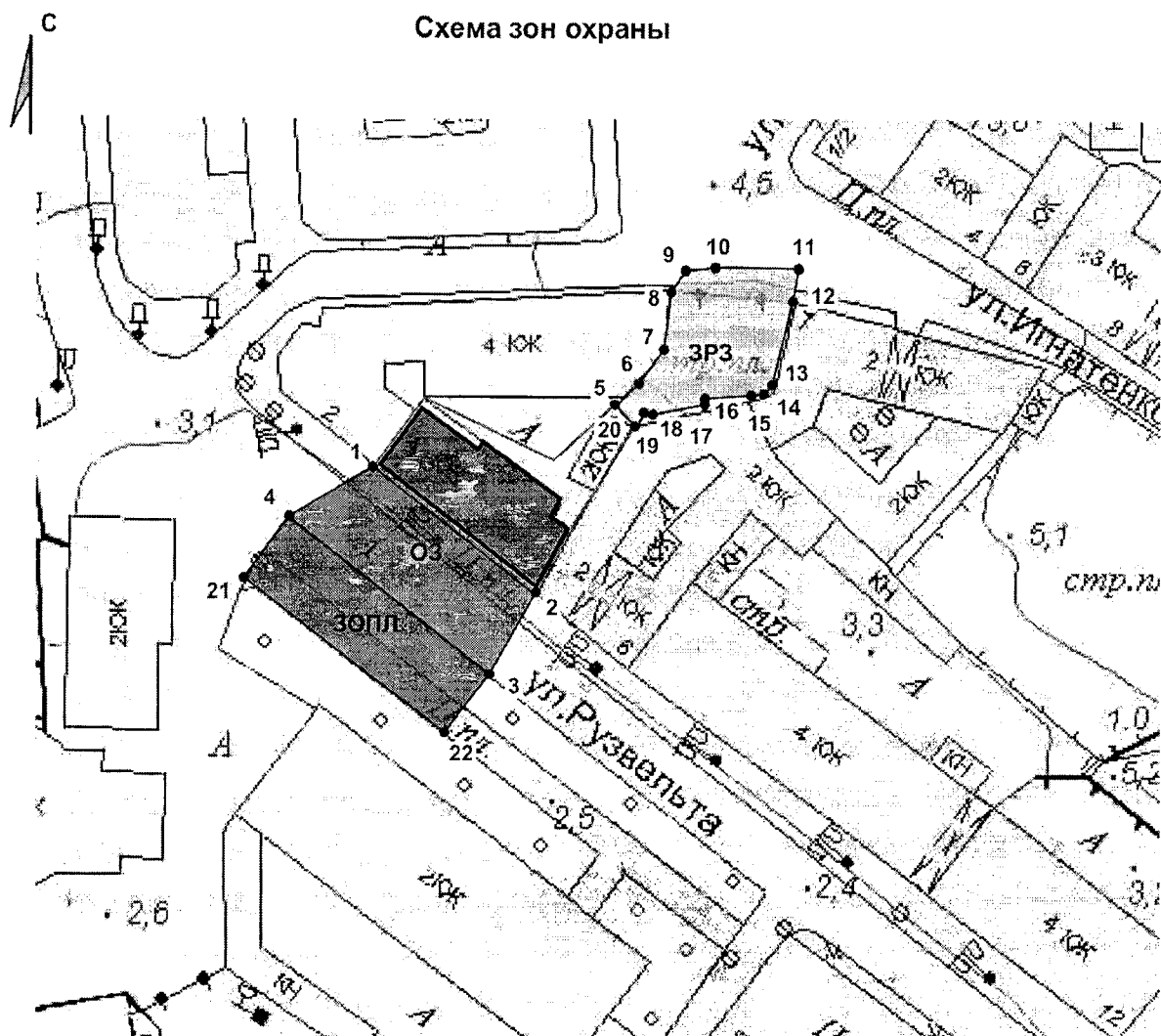
Описание границ зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)

- 21-4 от точки 21 в северо-восточном направлении до точки 4 (расстояние 21-4 = 11,87 м);
- 4-3 от точки 4 в юго-восточном направлении до точки 3 (расстояние 4-3 = 37,29 м);
- 3-22 от точки 3 в юго-западном направлении до точки 22 (расстояние 3-22 = 11,98 м);
- 22-21 от точки 22 в северо-западном направлении в исходную точку 21, замыкая контур (расстояние 22-21 = 37,59 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
21	4920738.20	5194387.89
4	4920747.24	5194395.59
3	4920723.89	5194424.66
22	4920714.57	5194417.13
21	4920738.20	5194387.89






Схема зон охраны объекта культурного наследия



Экспликация объекта культурного наследия

Доходный дом Фольтовых, начало XX века. Республика Крым, г. Ялта,
ул. Рузвельта, 4, регионального значения.

Условные обозначения

-  - Объект культурного наследия
-  - Граница территории бъекта культурного наследия
-  - Охранная зона
-  - Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
-  - Зона охраняемого природного ландшафта

Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Фольтовых», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Рузвельта, 4 (№ п/п 780)

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 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:

- прокладка линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения и т.д.) наземным и надземным способом и на фасадах здания, выходящих на линии застройки;
- использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия;
- размещение взрывопожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием;
- использование активных ярких цветовых и светоотражающих решений в отделке фасадов и крыш зданий;
- размещение телекоммуникационных вышек, антенных мачт и иных значительных по высоте инженерных сооружений;
- размещение рекламных и информационных конструкций на крышах зданий;
- хозяйственная деятельность, ведущая к нарушению характерной историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия, гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия

В границах ЗРЗ разрешается:

- для объекта капитального строительства, расположенного в границах земельного участка с кадастровым № 90:25:010105:631 по адресу ул. Рузвельта, 5, отнесенного к объектам современного строительства (9 этажей) - капитальный ремонт, модернизация систем инженерного обеспечения, реконструкция с сохранением существующих объемно-планировочных параметров (высотность, этажность);
- архитектурная подсветка здания;
- размещение рекламы, вывесок, площадью рекламного поля не более 1,5 кв.м.

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

- зоны возможного размещения новых объектов капитального строительства в границах регламентного участка отсутствуют;

- при реконструкции, ремонте преимущественно использовать отделочные материалы нейтральной цветовой гаммы, характерные для существующей исторической застройки;
- размещаемые объекты рекламного или информационного характера не должны препятствовать, либо искажать благоприятное восприятие объектов культурного наследия, масштабность и пропорции должны соответствовать сложившейся исторической застройке.

Режим использования земель и земельных участков 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 подземных 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.