



**РЕСПУБЛИКА КРЫМ
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ**

ПРИКАЗ

от *03.02.* 2025 года

№ *58-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 «Особняк Нарышкиных-Долгоруковых (архитектор К.И. Эшлиман)», конец XIX века – начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г.о. Ялта, пгт Кореиз, ул. Алупкинское шоссе, 15б, 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 «Особняк Нарышкиных-Долгоруковых (архитектор К.И. Эшлиман)», конец XIX века – начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г.о. Ялта, пгт Кореиз, ул. Алупкинское шоссе, 15б, литер «А», разработанным ИП Кучинская Т.О.,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Нарышкиных-Долгоруковых (архитектор К.И. Эшлиман)», конец XIX века – начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г.о. Ялта, пгт Кореиз, ул. Алупкинское шоссе, 15б, литер «А» (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Нарышкиных-Долгоруковых (архитектор К.И. Эшлиман)», конец XIX века – начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г.о. Ялта, пгт Кореиз, ул. Алупкинское шоссе, 15б, литер «А» (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 № 58-ОКН

Границы

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Нарышкиных-Долгоруковых (архитектор К.И. Эшлиман)», конец XIX века – начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г.о. Ялта, пгт Кореиз, ул. Алушкинское шоссе, 15б, литер «А»

Охранная зона

Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия:

- 1-2 от точки 1, расположенной в северо-восточной части 3/у с кадастровым №90:25:040103:253, в южном направлении до точки 2 (расстояние 1-2 = 21,76 м)
- 2-3 от точки 2 в юго-восточном направлении до точки 3 (расстояние 2-3 = 5,98 м)
- 3-4 от точки 3 в юго-восточном направлении до точки 4 (расстояние 3-4 = 37,51 м)
- 4-5 от точки 4 в юго-восточном направлении до точки 5 (расстояние 4-5 = 3,08 м)
- 5-6 от точки 5 в южном направлении до точки 6 (расстояние 5-6 = 6,04 м)
- 6-7 от точки 6 в юго-западном направлении вдоль границы 3/у с кадастровым №90:25:040103:253 до точки 7 (расстояние 6-7 = 22,81 м)
- 7-8 от точки 7 в южном направлении вдоль границы 3/у с кадастровым №90:25:040103:253 до точки 8 (расстояние 7-8 = 1,63 м)
- 8-9 от точки 8 в северо-западном направлении до точки 9 (расстояние 8-9 = 30,86 м)
- 9-10 от точки 9 в северном направлении по границе территории ОКН до точки 10 (расстояние 9-10 = 5,5 м)
- 10-11 от точки 10 в восточном направлении по границе территории ОКН до точки 11 (расстояние 10-11 = 1,98 м)
- 11-12 от точки 11 в северном направлении по границе территории ОКН до точки 12 (расстояние 11-12 = 2,83 м)
- 12-13 от точки 12 в северо-восточном направлении по границе территории ОКН до точки 13 (расстояние 12-13 = 8,28 м)
- 13-14 от точки 13 в северном направлении по границе территории ОКН до точки 14 (расстояние 13-14 = 5,19 м)
- 14-15 от точки 14 в северо-западном направлении по границе территории ОКН до точки 15 (расстояние 14-15 = 7,22 м)
- 15-16 от точки 15 в северо-западном направлении по границе территории ОКН до точки 16 (расстояние 15-16 = 10,06 м)
- 16-17 от точки 16 в северо-западном направлении по границе территории ОКН до точки 17 (расстояние 16-17 = 8,7 м)
- 17-18 от точки 17 в юго-западном направлении по границе территории ОКН до точки 18 (расстояние 17-18 = 22,01 м)
- 18-19 от точки 18 в юго-западном направлении по границе территории ОКН до точки 19 (расстояние 18-19 = 19,6 м)
- 19-20 от точки 19 в юго-западном направлении по границе территории ОКН до точки 20 (расстояние 19-20 = 11,23 м)
- 20-21 от точки 20 в юго-восточном направлении по границе территории ОКН до точки 21 (расстояние 20-21 = 16,21 м)
- 21-22 от точки 21 в юго-восточном направлении по границе территории ОКН до точки 22 (расстояние 21-22 = 7,69 м)

- 22-23 от точки 22 в восточном направлении по границе территории ОКН до точки 23 (расстояние 22-23 = 10,08 м)
- 23-24 от точки 23 в юго-восточном направлении по границе территории ОКН до точки 24 (расстояние 23-24 = 2,51 м)
- 24-25 от точки 24 в юго-восточном направлении по границе территории ОКН до точки 25 (расстояние 24-25 = 4,66 м)
- 25-26 от точки 25 в северо-западном направлении до точки 21 (расстояние 20-21 = 18,28 м)
- 26-27 от точки 26 в северо-западном направлении до точки 27 (расстояние 26-27 = 18,15 м)
- 27-28 от точки 27 в северо-западном направлении до точки 28 (расстояние 27-28 = 24,64 м)
- 28-29 от точки 28 в северо-восточном направлении до точки 29 (расстояние 28-29 = 66,21 м)
- 29-1 от точки 29 в восточном направлении до точки 1, замыкая контур (расстояние 29-1 = 45,13 м)

Перечень координат поворотных (характерных) границ охранной зоны

Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X, м	Y, м
1	4912993.22	5187029.32
2	4912971.61	5187031.85
3	4912966.04	5187034.02
4	4912934.17	5187053.81
5	4912931.30	5187054.93
6	4912925.74	5187057.28
7	4912904.66	5187048.57
8	4912903.04	5187048.37
9	4912924.89	5187026.58
10	4912930.39	5187026.58
11	4912930.39	5187028.56
12	4912933.22	5187028.56
13	4912936.88	5187035.99
14	4912942.07	5187035.99
15	4912948.46	5187031.66
16	4912956.79	5187026.02
17	4912962.57	5187019.52
18	4912954.10	5186999.20
19	4912948.46	5186980.43
20	4912938.93	5186974.48
21	4912923.85	5186980.43
22	4912916.70	5186983.25
23	4912920.40	5186992.63
24	4912918.96	5186994.68
25	4912916.28	5186998.49
26	4912907.06	5186982.70

27	4912913.43	5186965.70
28	4912935.77	5186955.31
29	4912995.32	5186984.24
1	4912993.22	5187029.32

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

- 9-8 от исходной точки 9, расположенной по границе территории ОКН, в юго-восточном направлении до точки 8 (расстояние 9-8 = 30,86 м)
- 8-30 от точки 8 в юго-западном направлении по внутреннему контуру парковой дороги до точки 30 (расстояние 8-30 = 11,98 м)
- 30-31 от точки 30 в западном направлении по внутреннему контуру парковой дороги до точки 31 (расстояние 30-31 = 11,97 м)
- 31-32 от точки 31 в западном направлении по внутреннему контуру парковой дороги до точки 32 (расстояние 31-32 = 4,76 м)
- 32-33 от точки 32 в западном направлении по внутреннему контуру парковой дороги до точки 33 (расстояние 32-33 = 13,51 м)
- 33-34 от точки 33 в юго-западном направлении по внутреннему контуру парковой дороги до точки 34 (расстояние 33-34 = 12,06 м)
- 34-35 от точки 34 в юго-западном направлении по внутреннему контуру парковой дороги до точки 35 (расстояние 34-35 = 7,96 м)
- 35-36 от точки 35 в юго-западном направлении по внутреннему контуру парковой дороги до точки 36 (расстояние 35-36 = 11,99 м)
- 36-37 от точки 36 в западном направлении по внутреннему контуру парковой дороги до точки 37 (расстояние 36-37 = 8,5 м)
- 37-38 от точки 37 в западном направлении до точки 38 (расстояние 37-38 = 28,03 м)
- 38-39 от точки 38 в северо-западном направлении до точки 39 (расстояние 38-39 = 22,6 м)
- 39-40 от точки 39 в северо-западном направлении до точки 40 (расстояние 39-40 = 6,98 м)
- 40-41 от точки 40 в юго-западном направлении до точки 41 (расстояние 40-41 = 11,51 м)
- 41-42 от точки 41 в северо-западном направлении по границе территории ОКН до точки 42 (расстояние 41-42 = 22,14 м)
- 42-43 от точки 42 в северо-восточном направлении вдоль границы з/у с кадастровым №90:25:040103:253 до точки 43 (расстояние 42-43 = 7 м)
- 43-44 от точки 43 в северо-восточном направлении вдоль границы з/у с кадастровым №90:25:040103:253 до точки 44 (расстояние 43-44 = 11,55 м)
- 44-45 от точки 44 в северо-западном направлении вдоль границы з/у с кадастровым №90:25:040103:253 до точки 45 (расстояние 44-45 = 2,27 м)
- 45-46 от точки 45 в юго-западном направлении вдоль границы з/у с кадастровым №90:25:040103:253 до точки 46 (расстояние 45-46 = 6,61 м)
- 46-47 от точки 46 в северо-западном направлении вдоль границы з/у с кадастровым №90:25:040103:253 до точки 47 (расстояние 46-47 = 4,15 м)
- 47-48 от точки 47 в северо-восточном направлении до точки 48 (расстояние 47-48 = 3,01 м)
- 48-49 от точки 48 в северо-восточном направлении до точки 49 (расстояние 48-49 = 23,11 м)
- 49-50 от точки 49 в северо-восточном направлении до точки 50 (расстояние 49-50 = 9,65 м)

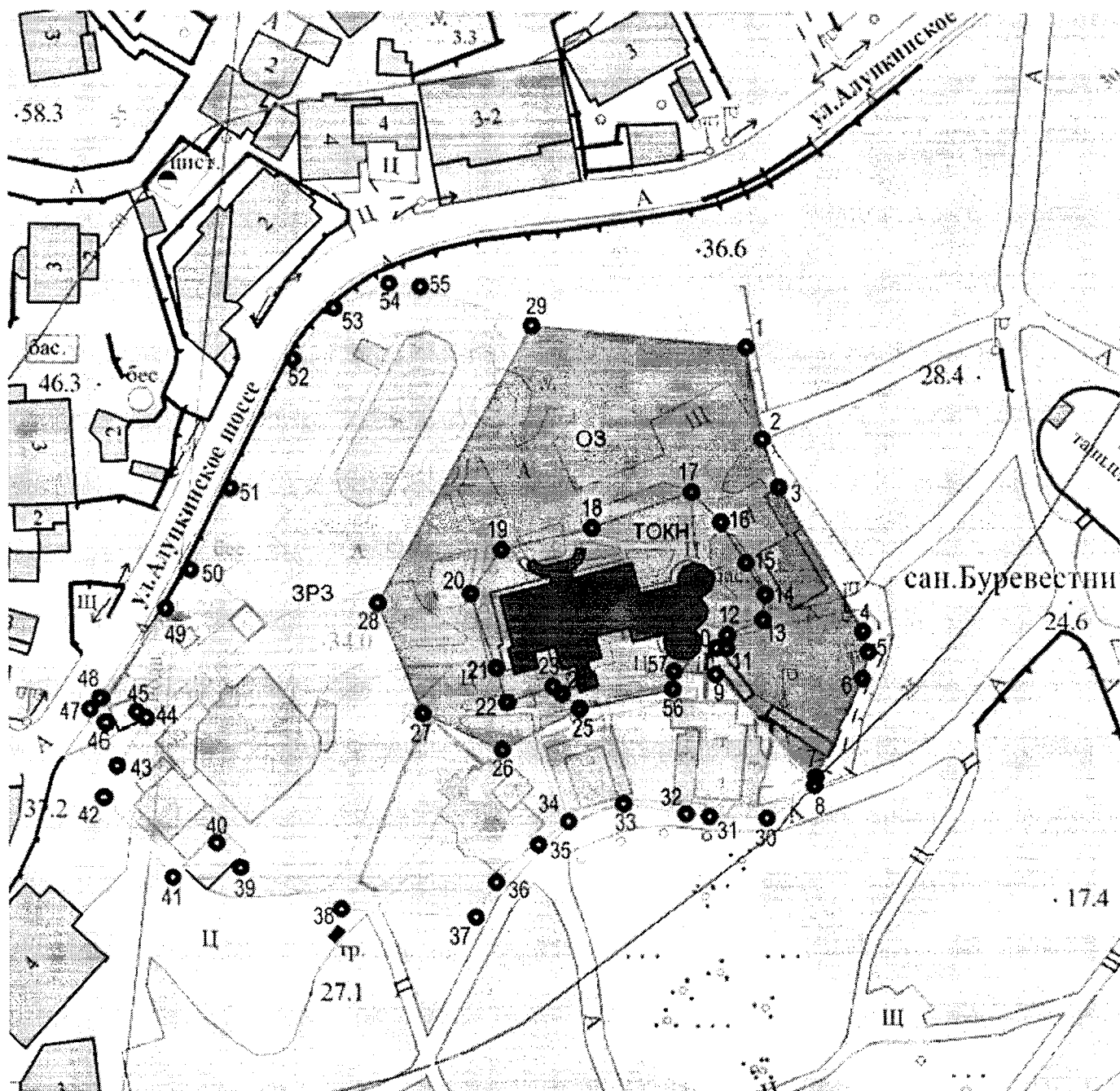
- 50-51 от точки 50 в северо-восточном направлении до точки 51 (расстояние 50-51 = 18,59 м)
- 51-52 от точки 51 в северо-восточном направлении до точки 52 (расстояние 51-52 = 30,36 м)
- 52-53 от точки 52 в северо-восточном направлении до точки 53 (расстояние 52-53 = 12,23 м)
- 53-54 от точки 53 в северо-восточном направлении до точки 54 (расстояние 53-54 = 10,83 м)
- 54-55 от точки 54 в восточном направлении до точки 55 (расстояние 54-55 = 6,46 м)
- 55-29 от точки 55 в восточном направлении до точки 29 (расстояние 55-29 = 24,71 м)
- 29-28 от точки 29 в юго-западном направлении по линии охранной зоны до точки 29 (расстояние 29-28 = 66,21 м)
- 28-27 от точки 28 в юго-восточном направлении по линии охранной зоны до точки 27 (расстояние 28-27 = 24,64 м)
- 27-26 от точки 27 в юго-восточном направлении по линии охранной зоны до точки 26 (расстояние 27-26 = 18,15 м)
- 26-25 от точки 26 в северо-восточном направлении по линии охранной зоны до точки 25 (расстояние 26-25 = 18,28 м)
- 25-56 от точки 25 в северо-восточном направлении по границе территории ОКН до точки 56 (расстояние 25-56 = 19,72 м)
- 56-57 от точки 56 в северном направлении по границе территории ОКН до точки 57 (расстояние 56-57 = 4,1 м)
- 57-9 от точки 57 в восточном направлении по границе территории ОКН до точки 9, замыкая контур (расстояние 57-9 = 8,89 м)

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






Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X, м	Y, м
9	4912924.89	5187026.58
8	4912903.04	5187048.37
30	4912895.72	5187038.89
31	4912895.42	5187026.92
32	4912895.60	5187022.16
33	4912897.27	5187008.75
34	4912892.78	5186997.56
35	4912887.45	5186991.65
36	4912879.06	5186983.08
37	4912871.47	5186979.26
38	4912871.70	5186951.23
39	4912879.22	5186929.92
40	4912883.80	5186924.65
41	4912876.17	5186916.03
42	4912892.22	5186900.78
43	4912898.83	5186903.09
44	4912909.15	5186908.27
45	4912910.16	5186906.24
46	4912907.84	5186900.05

47	4912910.46	5186896.83
48	4912912.79	5186898.73
49	4912932.23	5186911.22
50	4912940.55	5186916.10
51	4912956.83	5186925.08
52	4912983.75	5186939.12
53	4912993.98	5186945.82
54	4913000.80	5186954.23
55	4913002.26	5186960.52
29	4912995.32	5186984.24
28	4912935.77	5186955.31
27	4912913.43	5186965.70
26	4912907.06	5186982.70
25	4912916.28	5186998.49
56	4912920.79	5187017.69
57	4912924.89	5187017.69
9	4912924.89	5187026.58

Схема зон охраны объекта культурного наследия



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  Объект культурного наследия регионального значения «Особняк Нарышкиных-Долгоруковых (архитектор К.И. Эшлиман)», конец XIX века – начало XX века, по адресу: Республика Крым, г.о. Ялта, пгт. Корейз, ул. Алупкинское шоссе, 15б, литер «А»;
-  Утвержденные территории объекта культурного наследия «Особняк Нарышкиных-Долгоруковых (архитектор К.И. Эшлиман)», конец XIX века – начало XX века, по адресу: Республика Крым, г.о. Ялта, пгт. Корейз, ул. Алупкинское шоссе, 15б, литер «А»;
-  Охранная зона объекта культурного наследия «Особняк Нарышкиных-Долгоруковых (архитектор К.И. Эшлиман)», конец XIX века – начало XX века, по адресу: Республика Крым, г.о. Ялта, пгт. Корейз, ул. Алупкинское шоссе, 15б, литер «А»;
-  Зона регулирования застройки объекта культурного наследия «Особняк Нарышкиных-Долгоруковых (архитектор К.И. Эшлиман)», конец XIX века – начало XX века, по адресу: Республика Крым, г.о. Ялта, пгт. Корейз, ул. Алупкинское шоссе, 15б, литер «А»;
-  №
Номер поворотной точки.

Приложение 2

к приказу Министерства культуры

Республики Крым

от « 03 » 02 2025 № 58-ОКН

Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Нарышкиных-Долгоруковых (архитектор К.И. Эшлиман)», конец XIX века – начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г.о. Ялта, пгт Кореиз, ул. Алупкинское шоссе, 15б, литер «А»

Охранная зона

В границе охранной зоны **запрещается:**

- строительство 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 отдельно стоящих рекламных и (или) информационных конструкций, наружной рекламы на фасадах и крышах зданий, строений, сооружений, за исключением информационных конструкций, содержащих информацию о популяризации и использовании объекта культурного наследия, информацию ориентирования в среде - размерами не более 1,0х1,6 метра, высотой от планировочной отметки (для отдельно стоящих конструкций) не более 2,0 метра, а также информацию управления дорожным движением, информацию, размещаемую в целях обеспечения безопасности граждан;
- строительство глухих ограждений (заборов): железобетонных, металлических, каменных, кирпичных, деревянных, пластиковых, смешанных, не соответствующих регламентам градостроительной документации на данной территории;
- строительство сетей инженерно-технического обеспечения в надземном и наземном исполнении;
- размещение телекоммуникационных вышек, антенных мачт и иных значительных по высоте инженерных сооружений;
- изменение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, ведущее к утрате видовых раскрытий на объекты культурного наследия;
- применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на конструкции объектов культурного наследия;
- засорение территории бытовыми и промышленными отходами любого вида и форм;
- вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;
- нарушение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия.

В границе охранной зоны **разрешается:**

- восстановление (регенерация) историко-градостроительной и природной среды: восстановление утраченных исторических зданий и сооружений, малых архитектурных форм, элементов исторического благоустройства, на основании результатов историко-культурных исследований, с использованием исторических аналогов;
- ремонт и реконструкция существующих зданий и сооружений без изменения габаритов в плане и высотных отметок;
- мероприятия по сохранению объемно-пространственных характеристик объектов

- историко-градостроительной среды, формирующих фронт аллей и дорожек;
- размещение нестационарных (временных) и мобильных объектов (киосков, навесов), малых форм и арт-объектов, с учетом соблюдения следующих требований:
 - размещаемые объекты не должны препятствовать, либо искажать благоприятное восприятие объекта культурного наследия;
 - размещаемые объекты не должны располагаться ближе 10 м от внешнего контура стен объекта культурного наследия, за исключением объектов, необходимых для функционирования данного объекта культурного наследия;
 - масштабность и пропорции размещаемых объектов должны соответствовать сложившейся исторической застройке;
 - высотные отметки размещаемых временных построек и объектов (киосков, навесов) не должны превышать высотной отметки - 4 метра, от уровня земли;
 - проведение мероприятий по благоустройству и озеленению территории, с учетом сохранения визуальных связей объекта культурного наследия;
 - 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;
 - ремонт, реконструкция дорожного покрытия дорог, местных проездов, пешеходных дорожек без расширения проезжей части и изменения рельефа;
 - ремонт и реконструкция линейных объектов инфраструктуры при соблюдении требований по обеспечению сохранности объектов культурного наследия;
 - проведение научных исследований, в том числе археологических;
 - установка объектов уличного освещения в стилистике объектов историко-градостроительной среды или нейтрального по отношению к ним;
 - 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.

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;
- проведение всех видов реконструктивных, ремонтных и благоустроительных работ, которые могут повлечь за собой негативные последствия для физической сохранности объекта культурного наследия 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;
- 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.

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 – **4 этажа, включая мансардный этаж**, высотой до **18 м** от уровня существующей отметки земли до верха отметки крыши, максимальные габариты по длине и ширине здания - в границах собственности и регулируются градостроительными, санитарно-эпидемиологическими и противопожарными нормативами);
- капитальный ремонт и реконструкция существующих зданий и сооружений выполняется с сохранением габаритных и высотных характеристик;
- проектная документация должна иметь в своём составе раздел по обеспечению сохранности объекта культурного наследия;
- 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.