



**РЕСПУБЛИКА КРЫМ
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ**

ПРИКАЗ

от 04.07.2025 года

№ 381-ДКН

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 композитора А.А. Спендиарова (архитектор Г.Ф. Шрейбер)», 1888 год, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Екатерининская, 3, литеры «А», «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 «Дом композитора А.А. Спендиарова (архитектор Г.Ф. Шрейбер)», 1888 год, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Екатерининская, 3, литеры «А», «Б» (№ п/п 706), разработанным ИП Рудницкий Д.В.,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом композитора А.А. Спендиарова (архитектор Г.Ф. Шрейбер)», 1888 год, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Екатерининская, 3, литеры «А», «Б» (№ п/п 706) (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом композитора А.А. Спендиарова (архитектор Г.Ф.

Шрейбер)», 1888 год, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Екатерининская, 3, литеры «А», «Б» (№ п/п 706) (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.

Первый заместитель министра



О.В. Бурова

Приложение 1

к приказу Министерства культуры

Республики Крым

от «04» 07 2025 № 381-ОКН

Границы

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом композитора А.А. Спендиарова (архитектор Г.Ф. Шрейбер)», 1888 год, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Екатерининская, 3, литеры «А», «Б» (№ п/п 706)

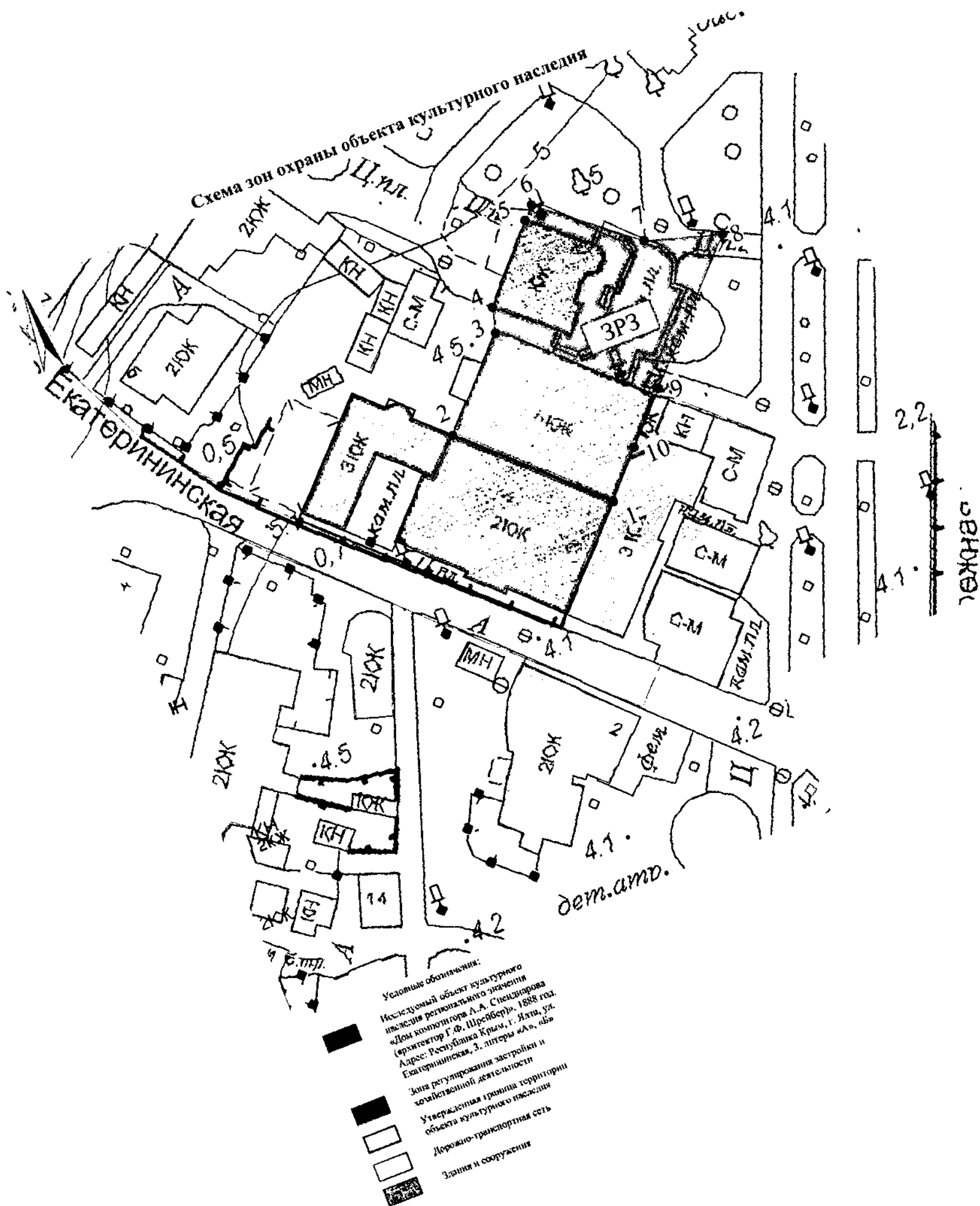
Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

- 1-2 от точки 1 на северо-запад по границе территории ОКН «Дом композитора А.А. Спендиарова (архитектор Г.Ф. Шрейбер)» до точки 2 (расстояние 1-2 = 30,4 м);
- 2-3 от точки 2 на северо-восток по границе ЗРЗ-2 ОКН «Дом жилой» (Республика Крым, г. Ялта, ул. Екатерининская, 5) до точки 3 (расстояние 2-3 = 21,9 м);
- 3-4 от точки 3 на северо-восток по границе ЗРЗ-2 ОКН «Дом жилой» (Республика Крым, г. Ялта, ул. Екатерининская, 5) до точки 4 (расстояние 3-4 = 4,0 м);
- 4-5 от точки 4 на северо-восток по границе ЗРЗ-2 ОКН «Дом жилой» (Республика Крым, г. Ялта, ул. Екатерининская, 5) до точки 5 (расстояние 4-5 = 15,8 м);
- 5-6 от точки 5 на северо-восток по границе ЗОПЛ ОКН «Здание городского театра (архитектор Л.Н. Шаповалов)» до точки 6 (расстояние 5-6 = 2,3 м);
- 6-7 от точки 6 на юго-восток по границе ЗОПЛ ОКН «Здание городского театра (архитектор Л.Н. Шаповалов)» до точки 7 (расстояние 6-7 = 19,9 м);
- 7-8 от точки 7 на восток по границе ЗОПЛ ОКН «Здание городского театра (архитектор Л.Н. Шаповалов)» до точки 8 (расстояние 7-8 = 12,0 м);
- 8-9 от точки 8 на юго-запад по границе охранной зоны ОКН «Здание городского театра (архитектор Л.Н. Шаповалов)» до точки 9 (расстояние 8-9 = 27,7 м);
- 9-10 от точки 9 на юго-запад по границе охранной зоны ОКН «Здание городского театра (архитектор Л.Н. Шаповалов)» до точки 10 (расстояние 9-10 = 11,9 м);
- 10-1 от точки 10 на юго-запад в исходную точку 1, замыкая контур (расстояние 10-1 = 10,7 м).

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

Система координат СК-63, зона 5		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	4920185.53	5193779.23
2	4920207.53	5193758.31
3	4920222.30	5193774.49
4	4920225.95	5193775.99
5	4920237.20	5193787.04
6	4920238.97	5193788.50
7	4920226.00	5193803.58
8	4920221.28	5193814.65
9	4920201.74	5193795.05
10	4920193.11	5193786.80
1	4920185.53	5193779.23



Приложение 2

к приказу Министерства культуры

Республики Крым

от «04» 07 2025 № 381-ОЖИ

Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом композитора А.А. Спендиарова (архитектор Г.Ф. Шрейбер)», 1888 год, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Екатерининская, 3, литеры «А», «Б» (№ п/п 706)

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;
- строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства, в соответствии с максимальными параметрами застройки (указаны далее в «Требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ)»);
- здания, превышающие регламентный режим, реконструировать в существующих параметрах (высотность, этажность);

- 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 объекта культурного наследия (ЗРЗ)

- максимальная высота от низа цоколя до конька кровли – 12 м;
- максимальное количество этажей – 3;
- проектная документация должна иметь в своём составе раздел по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.