



**РЕСПУБЛИКА КРЫМ  
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ**

**ПРИКАЗ**

от 20.12. 2024 года

№ 799-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 А.П. Шадринной», конец XIX века - начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Чехова, 18*

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 А.П. Шадринной», конец XIX века - начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Чехова, 18 (№ п/п 820), разработанным ИП Рудницкий Д.В.,

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.П. Шадринной», конец XIX века - начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Чехова, 18 (№ п/п 820) (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.П. Шадринной», конец XIX века - начало XX

века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Чехова, 18 (№ п/п 820) (приложение 2).

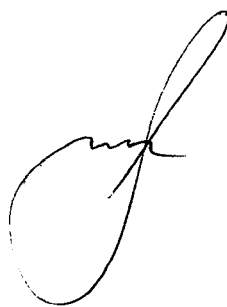
2. Департаменту государственной охраны культурного наследия Министерства культуры Республики Крым (Ростенко А.О.) обеспечить:

- 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 А.П. Шадриной», конец XIX века - начало XX века, расположенного по адресу:  
Республика Крым, г. Ялта, ул. Чехова, 18 (№ п/п 820)

### Охранная зона

#### Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия:

- 1-2 от точки 1 на юго-восток по границе территории ОКН «Дом А.П. Шадриной» до точки 2 (расстояние 1-2 = 13,8 м)
- 2-3 от точки 2 на восток по границе территории ОКН «Дом А.П. Шадриной» до точки 3 (расстояние 2-3 = 6,9 м)
- 3-4 от точки 3 на северо-восток по границе территории ОКН «Дом А.П. Шадриной» до точки 4 (расстояние 3-4 = 13,7 м)
- 4-5 от точки 4 на северо-восток вдоль застройки до точки 5 (расстояние 4-5 = 6,0 м)
- 5-6 от точки 5 на юго-восток до точки 6 (расстояние 5-6 = 3,9 м)
- 6-7 от точки 6 на юго-запад до точки 7 (расстояние 6-7 = 29,4 м)
- 7-8 от точки 7 на северо-запад до точки 8 (расстояние 7-8 = 13,8 м)
- 8-9 от точки 8 на северо-запад до точки 9 (расстояние 8-9 = 7,8 м)
- 9-1 от точки 9 на северо-восток в исходную точку 1, замыкая контур (расстояние 9-1 = 9,4 м)

#### Перечень координат поворотных (характерных) границ охранной зоны

Система координат СК-63, зона 5			
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		
	X	Y	
1	4920361.71	5193724.90	
2	4920350.92	5193733.56	
3	4920350.66	5193740.44	
4	4920357.32	5193752.45	
5	4920360.46	5193757.54	
6	4920357.30	5193759.89	
7	4920342.61	5193734.45	
8	4920350.42	5193723.07	
9	4920355.85	5193717.50	
1	4920361.71	5193724.90	

### Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

#### Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)

- 4-5 от точки 4 на северо-восток вдоль застройки до точки 5 (расстояние 4-5 = 6,0 м)
- 5-10 от точки 5 на северо-запад до точки 10 (расстояние 5-10 = 8,8 м)
- 10-11 от точки 10 на юго-запад по границе территории ОКН «Дом А.П. Шадриной» до точки 11 (расстояние 10-11 = 4,9 м)

- 11-4 от точки 11 на юго-восток по границе территории ОКН «Дом А.П. Шадринной» в исходную точку 4, замыкая контур (расстояние 11-4 = 8,4 м)

**Перечень координат поворотных (характерных) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)**

Система координат СК-63, зона 5		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
4	4920357.32	5193752.45
5	4920360.46	5193757.54
10	4920367.06	5193751.68
11	4920364.26	5193747.64
4	4920357.32	5193752.45

**Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)**

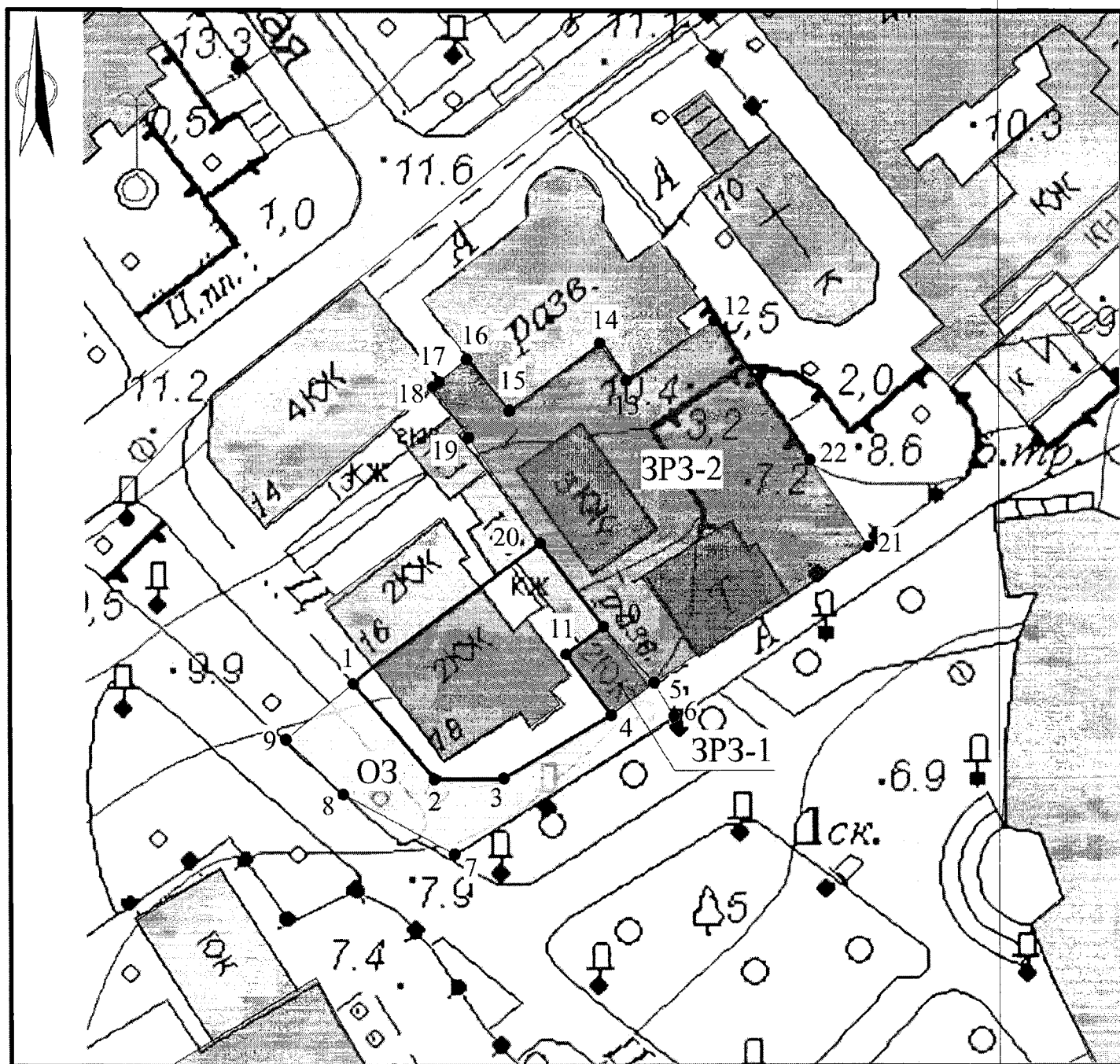
- 12-13 от точки 12 на юго-запад до точки 13 (расстояние 12-13 = 13,0 м)
- 13-14 от точки 13 на северо-запад по границе земельного участка с кадастровым номером 90:25:010106:1074 до точки 14 (расстояние 13-14 = 4,2 м)
- 14-15 от точки 14 на юго-запад по границе земельного участка с кадастровым номером 90:25:010106:1074 до точки 15 (расстояние 14-15 = 12,3 м)
- 15-16 от точки 15 на северо-запад по границе земельного участка с кадастровым номером 90:25:010106:1074 до точки 16 (расстояние 15-16 = 5,7 м)
- 16-17 от точки 16 на юго-запад по границе земельного участка с кадастровым номером 90:25:010106:1074 до точки 17 (расстояние 16-17 = 3,3 м)
- 17-18 от точки 17 на юго-запад по границе территории ОКН «Дом жилой» (Республика Крым, г. Ялта, ул. Чехова, 14, литер «А») до точки 18 (расстояние 17-18 = 1,1 м)
- 18-19 от точки 18 на юго-восток по границе территории ОКН «Дом жилой» (Республика Крым, г. Ялта, ул. Чехова, 14, литер «А») до точки 19 (расстояние 18-19 = 6,5 м)
- 19-20 от точки 19 на юго-восток до точки 20 (расстояние 19-20 = 13,2 м)
- 20-10 от точки 20 на юго-восток по границе территории ОКН «Дом А.П. Шадринной» до точки 10 (расстояние 20-10 = 11,3 м)
- 10-5 от точки 10 на юго-восток до точки 5 (расстояние 10-5 = 8,8 м)
- 5-21 от точки 5 на северо-восток до точки 21 (расстояние 5-21 = 28,9 м)
- 21-22 от точки 21 на северо-запад до точки 22 (расстояние 21-22 = 9,9 м)
- 22-12 от точки 22 на северо-запад по границе территории ОКН «Кирха (архитектор Г.Ф. Шрайбер)» в исходную точку 12, замыкая контур (расстояние 22-12 = 18,8 м)

**Перечень координат поворотных (характерных) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)**








Система координат СК-63, зона 5		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
12	4920400.38	5193766.30
13	4920393.84	5193755.06
14	4920396.90	5193752.22
15	4920390.75	5193741.53
16	4920395.38	5193738.16
17	4920393.50	5193735.50

18	4920392.87	5193734.61	
19	4920387.30	5193738.01	
20	4920376.32	5193745.27	
10	4920367.06	5193751.68	
5	4920360.46	5193757.54	
21	4920376.20	5193781.74	
22	4920384.58	5193776.47	
12	4920400.38	5193766.30	

# Схема зон охраны объекта культурного наследия



Условные обозначения:

-  Исследуемый объект культурного наследия регионального значения  
«Дом А.П. Шадринной», конец XIX века - начало XX века. Адрес:  
Республика Крым, г. Ялта, ул. Чехова, 18
-  Охранная зона объекта культурного наследия
-  Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1
-  Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2
-  Утвержденная граница территории объекта культурного наследия
-  Дорожно-транспортная сеть
-  Здания и сооружения

### Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом А.П. Шадриной», конец XIX века - начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Чехова, 18 (№ п/п 820)

### Охранная зона

В границе охранной зоны **запрещается:**

- хозяйственная деятельность, нарушающая целостность объекта культурного наследия и создающая угрозу его повреждения, разрушения или уничтожения;
- возведение 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 временных построек (павильонов, навесов), торговых киосков, малых форм, арт-объектов, рекламных конструкций, щитов, баннеров, растяжек, препятствующих либо искажающих благоприятное восприятие объекта культурного наследия;
- возведение сплошных (глухих) ограждений, нарушающих визуальное восприятие объекта культурного наследия;
- устройство сетей инженерно-технического обеспечения в наземном и надземном исполнении;
- благоустройство территории с использованием элементов, нарушающих визуальное восприятие объекта культурного наследия;
- 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;
- создание динамического воздействия на грунты, оказывающего негативное воздействие на объект культурного наследия;
- проведение земляных работ, приводящих к изменению природного рельефа местности;
- вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок.

В границе охранной зоны **разрешается:**

- проведение мероприятий по инженерной защите территорий, с учетом обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении и не создающих угрозу его повреждения, разрушения или уничтожения;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению территории, с учетом сохранения визуальных связей объекта культурного наследия;
- установка памятных знаков, информационных стендов и иной историко-культурной информации, направленной на популяризацию объекта культурного наследия по согласованию с органом охраны объектов культурного наследия;
- ремонт и реконструкция дорог, пешеходных дорожек;

- установка элементов уличного освещения в соответствии с характером исторической среды и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;
- установка на здании рекламных конструкций, информационных досок, вывесок с площадью информационного поля более 0,6 кв.м ярких расцветок, закрывающих архитектурные детали и композицию фасадов;
- установка спутниковых телевизионных антенн, наружных блоков кондиционеров и иных элементов инженерно-технического оборудования на фасаде, выходящем на ул. Чехова;
- установка на крыше средств инженерно-технического обеспечения и рекламных конструкций;
- хозяйственная деятельность, необходимая для соблюдения требований в сфере охраны окружающей среды, обеспечивающая сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении;
- реконструкция, капитальный ремонт существующих подземных инженерных коммуникаций, а также прокладка новых подземных коммуникаций с последующим благоустройством территории и рекультивацией нарушенных земель;
- возведение временных строений и сооружений для проведения ремонтно-реставрационных работ;
- установка отдельно стоящих остановочных модулей и афишных тумб с элементами исторической стилизации не выше 2,5 м;
- установка по передней границе земельных участков, совпадающих с линией застройки, прозрачных ограждений высотой не более 1,8 метров;
- размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление;
- проведение научных исследований, в том числе археологических;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности;
- проведение иных мероприятий, в том числе направленных на обеспечение пожарной безопасности, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом окружении, не препятствующих его визуальному восприятию.

**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;
- 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-1)**

- максимальная высота от низа цоколя до конька кровли – 8 м;
- максимальное количество этажей – 2;
- проектная документация должна иметь в своём составе раздел по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

**Требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ-2)**

- 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.