



**РЕСПУБЛИКА КРЫМ  
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ**

---

**ПРИКАЗ**

от 03. 02. 2025 года

№ 52 - ДКУ

г. Симферополь

*Об утверждении границ зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание аптеки и парфюмерного магазина Я.А. Левентона», конец XIX века - начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, наб. им. В.И. Ленина, 27/ пер. Черноморский, 1, литеры «А», «Б», «Д»*

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 «Здание аптеки и парфюмерного магазина Я.А. Левентона», конец XIX века - начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, наб. им. В.И. Ленина, 27/ пер. Черноморский, 1, литеры «А», «Б», «Д» (№ п/п 755), разработанным ИП Рудницкий Д.В.,

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание аптеки и парфюмерного магазина Я.А. Левентона», конец XIX века - начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, наб. им. В.И. Ленина, 27/ пер. Черноморский, 1, литеры «А», «Б», «Д» (№ п/п 755) (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание аптеки и парфюмерного магазина Я.А. Левентона», конец XIX века - начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, наб. им. В.И. Ленина, 27/ пер. Черноморский, 1, литеры «А», «Б», «Д» (№ п/п 755) (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 № 52-ОКМ

Границы

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание аптеки и парфюмерного магазина Я.А. Левентона», конец XIX века - начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, наб. им. В.И. Ленина, 27/пер. Черноморский, 1, литеры «А», «Б», «Д» (№ п/п 755)

Охранная зона

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

- 1-2 от точки 1, расположенной на восточной границе участка с кад. №90:25:010106:4333, в восточном направлении, пересекая пер. Черноморский, до точки 2 (расстояние 1-2 = 9,39 м);
- 2-3 от точки 2 в юго-восточном направлении вдоль дороги пер. Черноморский до точки 3 (расстояние 2-3 = 8,29 м);
- 3-4 от точки 3 в юго-восточном направлении вдоль дороги пер. Черноморский до точки 4 (расстояние 3-4 = 10,9 м);
- 4-5 от точки 4 в юго-восточном направлении вдоль юго-западной границы участка с кад. №90:25:010106:4720 до точки 5 (расстояние 4-5 = 8,33 м);
- 5-6 от точки 5 в восточном направлении до точки 6 (расстояние 5-6 = 1,34 м);
- 6-7 от точки 6 в юго-восточном направлении вдоль юго-западной границы участка с кад. №90:25:010106:4662 до точки 7 (расстояние 6-7 = 1,50 м);
- 7-8 от точки 7 в юго-восточном направлении вдоль дороги пер. Черноморский до точки 8 (расстояние 7-8 = 2,64 м);
- 8-9 от точки 8 в юго-восточном направлении вдоль дороги пер. Черноморский до точки 9 (расстояние 8-9 = 5,26 м);
- 9-10 от точки 9 в юго-восточном направлении вдоль южного фасада здания по пер. Черноморский, 1А, до точки 10 (расстояние 9-10 = 19,50 м);
- 10-11 от точки 10 в юго-восточном направлении вдоль южной границы утвержденной территории объекта культурного наследия (ТОКН) до точки 11 (расстояние 10-11 = 15,77 м);
- 11-12 от точки 11 в северо-восточном направлении вдоль восточной границы утвержденной территории объекта культурного наследия (ТОКН) до точки 12 (расстояние 11-12 = 30,48 м);
- 12-13 от точки 12 в юго-восточном направлении, пересекая наб. им. В.И. Ленина, до точки 13 (расстояние 12-13 = 12,48 м);
- 13-14 от точки 13 в юго-западном направлении вдоль парапета подпорной стены набережной до точки 14 (расстояние 13-14 = 8,08 м);
- 14-15 от точки 14 в юго-западном направлении вдоль парапета подпорной стены набережной до точки 15 (расстояние 14-15 = 30,66 м);
- 15-16 от точки 15 в северо-западном направлении, пересекая наб. им. В.И. Ленина, до точки 16 (расстояние 15-16 = 11,21 м);
- 16-17 от точки 16 в северо-западном направлении вдоль южной стороны дороги пер. Черноморский до точки 17 (расстояние 16-17 = 17,09 м);
- 17-18 от точки 17 в северо-западном направлении вдоль южной стороны дороги пер. Черноморский до точки 18 (расстояние 17-18 = 36,78 м);
- 18-19 от точки 18 в северо-западном направлении вдоль южной стороны дороги пер. Черноморский до точки 19 (расстояние 18-19 = 17,58 м);

- 19-1 от точки 19 в северо-западном направлении вдоль южной стороны дороги пер. Черноморский в исходную точку 1 (расстояние 19-1 = 8,24 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	4920399.47	5193845.11
2	4920400.38	5193854.46
3	4920393.28	5193858.74
4	4920386.10	5193866.96
5	4920381.52	5193873.92
6	4920381.44	5193875.26
7	4920380.42	5193876.36
8	4920379.26	5193878.73
9	4920374.81	5193881.54
10	4920365.13	5193898.47
11	4920357.30	5193912.16
12	4920384.72	5193925.47
13	4920378.99	5193936.56
14	4920372.13	5193932.29
15	4920345.22	5193917.59
16	4920350.75	5193907.84
17	4920359.18	5193892.97
18	4920382.05	5193864.17
19	4920393.91	5193851.19
1	4920399.47	5193845.11

**Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности**

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

- 20-21 от точки 20, расположенной на западной границе участка с кад. №90:25:010106:666, в юго-западном направлении вдоль участка до точки 21 (расстояние 20-21 = 4,35 м);
- 21-22 от точки 21 в юго-восточном направлении вдоль южной границы участка с кад. №90:25:010106:666 до точки 22 (расстояние 21-22 = 7,35 м);
- 22-23 от точки 22 в юго-восточном направлении вдоль южной границы участка с кад. №90:25:010106:666 до точки 23 (расстояние 22-23 = 5,22 м);
- 23-24 от точки 23 в юго-восточном направлении вдоль южной границы участка с кад. №90:25:010106:666 до точки 24 (расстояние 23-24 = 19,50 м);
- 24-25 от точки 24 в юго-западном направлении вдоль западной границы утвержденной территории объекта культурного наследия (ТОКН) до точки 24 (расстояние 24-25 = 7,23 м);
- 25-26 от точки 25 в юго-восточном направлении вдоль западной границы утвержденной территории объекта культурного наследия (ТОКН) до точки 26 (расстояние 25-26 = 2,79 м);
- 26-27 от точки 26 в юго-западном направлении вдоль западной границы утвержденной территории объекта культурного наследия (ТОКН) до точки 27 (расстояние 26-27 = 3,11 м);
- 27-28 от точки 27 в юго-восточном направлении вдоль западной границы утвержденной территории объекта культурного наследия (ТОКН) до точки 28 (расстояние 27-28 = 1,44 м);

- 28-29 от точки 28 в юго-западном направлении вдоль западной границы утвержденной территории объекта культурного наследия (ТОКН) до точки 29 (расстояние 28-29 = 6,73 м);
- 29-30 от точки 29 в юго-восточном направлении вдоль западной границы утвержденной территории объекта культурного наследия (ТОКН) до точки 30 (расстояние 29-30 = 4,60 м);
- 30-10 от точки 30 в юго-западном направлении вдоль западной границы утвержденной территории объекта культурного наследия (ТОКН) до точки 10 (расстояние 30-10 = 13,55 м);
- 10-9 от точки 10 в северо-западном направлении вдоль южного фасада здания по пер. Черноморский, 1А, до точки 9 (расстояние 10-9 = 19,50 м);
- 9-8 от точки 9 в северо-западном направлении вдоль пер. Черноморский до точки 8 (расстояние 9-8 = 5,26 м);
- 8-7 от точки 8 в северо-западном направлении вдоль пер. Черноморский до точки 7 (расстояние 8-7 = 2,64 м);
- 7-6 от точки 7 в северо-западном направлении вдоль юго-западной границы участка с кад. №90:25:010106:4662 до точки 6 (расстояние 7-6 = 1,50 м);
- 6-5 от точки 6 в западном направлении до точки 5 (расстояние 6-5 = 1,34 м);
- 5-4 от точки 4 в северо-западном направлении вдоль юго-западной границы участка с кад. №90:25:010106:4720 до точки 5 (расстояние 4-5 = 8,33 м);
- 4-3 от точки 4 в северо-западном направлении вдоль дороги пер. Черноморский до точки 3 (расстояние 4-3 = 10,91 м);
- 3-2 от точки 3 в северо-западном направлении вдоль дороги пер. Черноморский до точки 2 (расстояние 3-2 = 8,29 м);
- 2-31 от точки 2 в северо-западном направлении вдоль дороги пер. Черноморский до точки 31 (расстояние 2-31 = 24,59 м);
- 31-32 от точки 31 в северо-восточном направлении вдоль юго-восточной границы участка с кад. №90:25:000000:398 до точки 32 (расстояние 31-32 = 16,34 м);
- 32-33 от точки 32 в северо-западном направлении вдоль северо-восточной границы участка с кад. №90:25:000000:398 до точки 33 (расстояние 32-33 = 4,18 м);
- 33-34 от точки 33 в северо-восточном направлении вдоль фасада 2-этажного здания до точки 34 (расстояние 33-34 = 5,97 м);
- 34-20 от точки 34 в юго-восточном направлении вдоль фасада 2-этажного здания в исходную точку 20 (расстояние 34-20 = 39,93 м).

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

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (СК-63 (зона №5))	
	Х	У
20	4920416.27	5193879.39
21	4920412.77	5193876.80
22	4920408.40	5193882.71
23	4920405.87	5193887.28
24	4920396.42	5193904.34
25	4920390.14	5193900.75
26	4920388.71	5193903.14
27	4920385.98	5193901.65
28	4920385.33	5193902.94
29	4920379.34	5193899.87
30	4920377.47	5193904.07
10	4920365.13	5193898.47
9	4920374.81	5193881.54

8	4920379.26	5193878.73
7	4920380.42	5193876.36
6	4920381.44	5193875.26
5	4920381.52	5193873.92
4	4920386.10	5193866.96
3	4920393.28	5193858.74
2	4920400.38	5193854.46
31	4920415.80	5193835.30
32	4920428.82	5193845.17
33	4920431.78	5193842.22
34	4920436.94	5193845.23
20	4920416.27	5193879.39

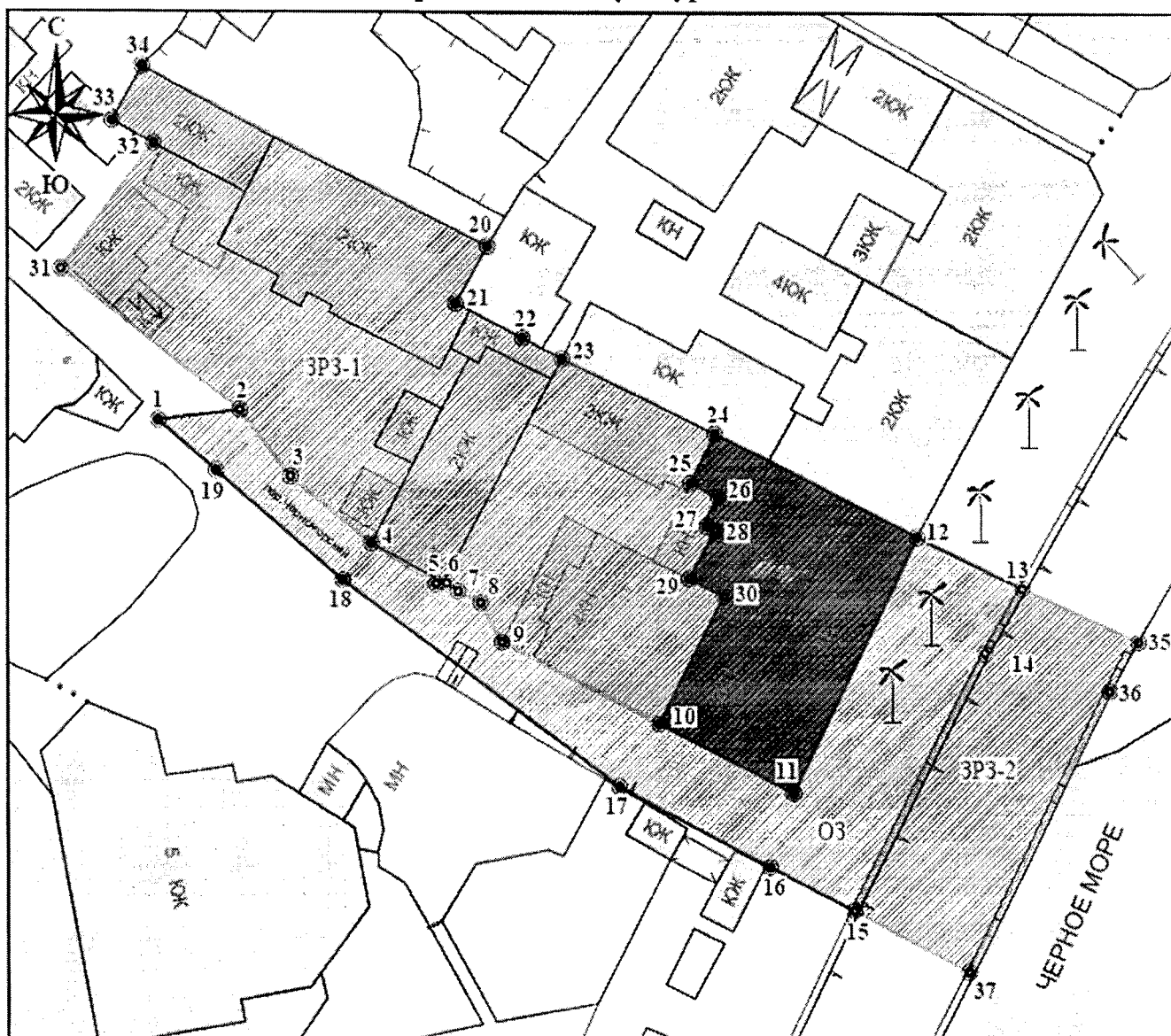
**Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)**

- 13-35 от точки 13, расположенной на восточной границе участка с кад. №90:25:000000:322, в юго-восточном направлении до точки 35 (расстояние 13-35 = 13,67 м);
- 35-36 от точки 35 в юго-западном направлении вдоль бетонной набережной до точки 36 (расстояние 35-36 = 6,06 м);
- 36-37 от точки 36 в юго-западном направлении вдоль бетонной набережной до точки 37 (расстояние 36-37 = 33,54 м);
- 37-15 от точки 37 в северо-западном направлении, пересекая набережную, до точки 15 (расстояние 37-15 = 13,98 м);
- 15-14 от точки 15 в северо-восточном направлении вдоль восточной границы участка с кад. №90:25:000000:322 до точки 14 (расстояние 15-14 = 30,66 м);
- 14-13 от точки 14 в северо-восточном направлении вдоль восточной границы участка с кад. №90:25:000000:322 в исходную точку 13 (расстояние 14-13 = 8,08 м).





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

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (СК-63 (зона №5))	
	X	Y
13	4920378.99	5193936.56
35	4920372.89	5193948.79
36	4920367.74	5193945.60
37	4920338.21	5193929.69
15	4920345.22	5193917.59
14	4920372.13	5193932.29
13	4920378.99	5193936.56

# Схема зон охраны объекта культурного наследия



## Условные обозначения

-  исследуемый объект культурного наследия регионального значения
-  утвержденные границы территории объекта культурного наследия
-  охрannая зона объекта культурного наследия
-  зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия
- 1 характерная поворотная точка и ее номер

Приложение 2

к приказу Министерства культуры

Республики Крым

от «03» 02 2025 № 52-ОКН

Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание аптеки и парфюмерного магазина Я.А. Левентона», конец XIX века - начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, наб. им. В.И. Ленина, 27/ пер. Черноморский, 1, литеры «А», «Б», «Д» (№ п/п 755)

**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;
- 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;
- возведение сплошных (глухих) ограждений, нарушающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;
- 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, устройству ограждений (ограждения, обращенные на улицу, должны соответствовать характеру



- сформировавшейся среды, типу застройки, не нарушать визуальное восприятие объекта культурного наследия, максимальная высота, типы и материалы ограждений – в соответствии с требованиями Правил благоустройства и санитарного содержания территории муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым);
- прокладка, ремонт, реконструкция подземных инженерных сетей и коммуникаций, относящихся к функционированию данного объекта культурного наследия;
  - проведение научных исследований, в том числе археологических;
  - размещение объектов инженерной инфраструктуры, необходимых для обслуживания объекта культурного наследия, не препятствующих его визуальному восприятию;
  - проведение мероприятий по сохранению и регенерации зеленых насаждений;
  - проведение иных мероприятий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, не препятствующих его визуальному восприятию;
  - размещение временных сооружений на период проведения культурно-массовых мероприятий, связанных с популяризацией объекта культурного наследия.

**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-1)**

**В границах ЗРЗ-1 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-1 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-1));
- 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);
- проведение работ по озеленению при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде;
- благоустройство территории;
- размещение отдельно стоящего 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 градостроительным регламентам, действующие в границах территорий применения режима зоны регулирования застройки (ЗРЗ)**

- строительство объектов капитального строительства (максимальная высота объекта капитального строительства – **2 этажа** высотой до **8,0 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.

#### **Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)**

**В границах ЗРЗ-2 запрещается:**

- новое строительство;
- прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом;
- создание динамического воздействия на грунты, создающего вибрационные нагрузки;
- нарушение гидрологического режима территории.

**В границах ЗРЗ-2 разрешается:**

- использование территории для рекреационных целей: отдыха, летних площадок общепита, павильонов для сезонной торговли, проведения массовых культурных мероприятий, не требующих возведения капитальных зданий и сооружений;
- возведение строений и сооружений, необходимых для охраны окружающей среды (обеспечение пожарной безопасности, защита от акустических, динамических, сейсмических, гидрогеологических и экологических воздействий);

- проведение работ по благоустройству территории, в том числе ремонт покрытия проездов, площадок, дорожек;
- инженерная защита, ремонт подпорных стен;
- размещение малых архитектурных форм;
- проведение научных исследований, в том числе, археологических;
- строительство, реконструкция и ремонт гидротехнических сооружений по кромке набережной.

**Требования к градостроительным регламентам, действующие в границах территорий применения режима зоны регулирования застройки (ЗРЗ-2)**

- 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.