



**РЕСПУБЛИКА КРЫМ  
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ**

---

**ПРИКАЗ**

от 12.02. 2025 года

№ 85-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 причта (архитектор Л.Н. Шаповалов)», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Л. Украинки, 5, 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 «Дом причта (архитектор Л.Н. Шаповалов)», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Л. Украинки, 5, литер «А» (№ п/п 805-1), разработанным ИП Рудницкий Д.В.,

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

**1. Утвердить прилагаемые:**

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом причта (архитектор Л.Н. Шаповалов)», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Л. Украинки, 5, литер «А» (№ п/п 805-1) (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом причта (архитектор Л.Н. Шаповалов)», начало

XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Л. Украинки, 5, литер «А» (№ п/п 805-1) (приложение 2).

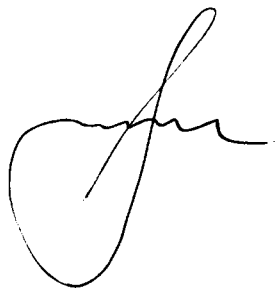
2. Департаменту государственной охраны культурного наследия Министерства культуры Республики Крым (Ростенко А.О.) обеспечить:

- 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 причта (архитектор Л.Н. Шаповалов)», начало XX века, расположенного по адресу:  
Республика Крым, г. Ялта, ул. Л. Украинки, 5, литер «А»

### Охранная зона

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

- 1-2 от точки 1 в северо-западном направлении до точки 2 (расстояние 1-2 = 3,50 м)
- 2-3 от точки 2 в восточном направлении вдоль участка с кад. №90:25:010113:225 до точки 3 (расстояние 2-3 = 8,27 м)
- 3-4 от точки 3 в восточном направлении вдоль каменной подпорной стены до точки 4 (расстояние 3-4 = 67,77 м)
- 4-5 от точки 4 в северо-восточном направлении вдоль ул. Леси Украинки до точки 5 (расстояние 4-5 = 2,16 м)
- 5-6 от точки 5 в северном направлении вдоль ул. Леси Украинки до точки 6 (расстояние 5-6 = 4,07 м)
- 6-7 от точки 6 в северном направлении вдоль ул. Леси Украинки до точки 7 (расстояние 6-7 = 26,82 м)
- 7-8 от точки 7 в северном направлении вдоль ул. Леси Украинки до точки 8 (расстояние 7-8 = 4,35 м)
- 8-9 от точки 8 в восточном направлении до точки 9 (расстояние 8-9 = 3,07 м)
- 9-10 от точки 9 в южном направлении вдоль участка с кад. №90:25:010113:4529 до точки 10 (расстояние 9-10 = 6,40 м)
- 10-11 от точки 10 в южном направлении вдоль участка с кад. №90:25:010113:4529 до точки 11 (расстояние 10-11 = 22,08 м)
- 11-12 от точки 12 в южном направлении вдоль участка с кад. №90:25:010113:4529 до точки 12 (расстояние 11-12 = 4,21 м)
- 12-13 от точки 12 в северо-восточном направлении вдоль участка с кад. №90:25:010113:4529 до точки 13 (расстояние 12-13 = 2,06 м)
- 13-14 от точки 13 в южном направлении до точки 14 (расстояние 13-14 = 8,29 м)
- 14-15 от точки 14 в западном направлении вдоль каменной подпорной стены до точки 15 (расстояние 14-15 = 5,37 м)
- 15-16 от точки 15 в западном направлении вдоль каменной подпорной стены до точки 16 (расстояние 15-16 = 15,68 м)
- 16-17 от точки 16 в западном направлении вдоль фасада объекта культурного наследия до точки 17 (расстояние 16-17 = 24,63 м)
- 17-18 от точки 17 в западном направлении вдоль каменной подпорной стены до точки 18 (расстояние 17-18 = 28,18 м)
- 18-1 от точки 18 в западном направлении вдоль каменной подпорной стены в исходную точку 1, замыкая контур (расстояние 18-1 = 12,60 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	4920661.83	5193756.50
2	4920664.94	5193754.90
3	4920665.33	5193763.16
4	4920670.18	5193830.76
5	4920671.61	5193832.38
6	4920675.59	5193833.23
7	4920700.73	5193823.90
8	4920704.69	5193822.11
9	4920706.39	5193824.67
10	4920700.45	5193827.06
11	4920679.69	5193834.59
12	4920675.97	5193836.57
13	4920676.91	5193838.40
14	4920669.54	5193842.20
15	4920667.45	5193837.25
16	4920665.07	5193821.75
17	4920662.40	5193797.27
18	4920661.83	5193769.10
1	4920661.83	5193756.50

**Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности**

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

- 19-20 от точки 19 в северо-восточном направлении до точки 20 (расстояние 19-20 = 6,63 м)
- 20-21 от точки 20 в северо-восточном направлении до точки 21 (расстояние 20-21 = 7,08 м)
- 21-1 от точки 21 в восточном направлении до точки 1 (расстояние 21-1 = 10,61 м)
- 1-18 от точки 1 в восточном направлении вдоль каменной подпорной стены до точки 18 (расстояние 1-18 = 12,60 м)
- 18-17 от точки 18 в восточном направлении вдоль каменной подпорной стены до точки 17 (расстояние 18-17 = 28,18 м)
- 17-22 от точки 17 в южном направлении вдоль фасада объекта культурного наследия до точки 22 (расстояние 17-22 = 28,96 м)
- 22-23 от точки 22 в западном направлении до точки 23 (расстояние 22-23 = 1,5 м)
- 23-24 от точки 23 в южном направлении вдоль бетонной лестницы до точки 24 (расстояние 23-24 = 43,58 м)
- 24-25 от точки 24 в юго-западном направлении до точки 25 (расстояние 24-25 = 5,63 м)
- 25-26 от точки 25 в юго-западном направлении до точки 26 (расстояние 25-26 = 4,30 м)
- 26-27 от точки 26 в юго-западном направлении до точки 27 (расстояние 26-27 = 8,43 м)
- 27-28 от точки 27 в северо-западном направлении вдоль красной линии застройки ул. Войкова до точки 28 (расстояние 27-28 = 9,53 м)
- 28-29 от точки 28 в северо-западном направлении вдоль красной линии застройки ул. Войкова до точки 29 (расстояние 28-29 = 14,51 м)

- 29-30 от точки 29 в северо-западном направлении вдоль красной линии застройки ул. Войкова до точки 30 (расстояние 29-30 = 14,52 м)
- 30-31 от точки 30 в северо-западном направлении вдоль красной линии застройки ул. Войкова до точки 31 (расстояние 30-31 = 11,85 м)
- 31-32 от точки 31 в северо-западном направлении вдоль красной линии застройки ул. Войкова до точки 32 (расстояние 31-32 = 8,68 м)
- 32-33 от точки 32 в северо-западном направлении вдоль красной линии застройки ул. Войкова до точки 33 (расстояние 32-33 = 6,73 м)
- 33-34 от точки 33 в северном направлении вдоль красной линии застройки ул. Войкова до точки 34 (расстояние 33-34 = 14,71 м)
- 34-35 от точки 34 в северном направлении вдоль красной линии застройки ул. Войкова до точки 35 (расстояние 34-35 = 12,11 м)
- 35-19 от точки 35 в северном направлении вдоль красной линии застройки ул. Войкова в исходную точку 19, замыкая контур (расстояние 35-19 = 4,69 м)

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

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (СК-63 (зона №5))	
	X	Y
19	4920654.30	5193735.38
20	4920659.59	5193739.37
21	4920662.32	5193745.90
1	4920661.83	5193756.50
18	4920661.83	5193769.10
17	4920662.40	5193797.27
22	4920633.74	5193801.46
23	4920633.54	5193799.97
24	4920590.50	5193806.81
25	4920588.27	5193801.64
26	4920586.65	5193797.66
27	4920583.99	5193789.66
28	4920588.45	5193781.24
29	4920595.86	5193768.76
30	4920603.27	5193756.27
31	4920611.10	5193747.38
32	4920617.02	5193741.03
33	4920622.95	5193737.85
34	4920637.56	5193736.16
35	4920649.62	5193735.10
19	4920654.30	5193735.38

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

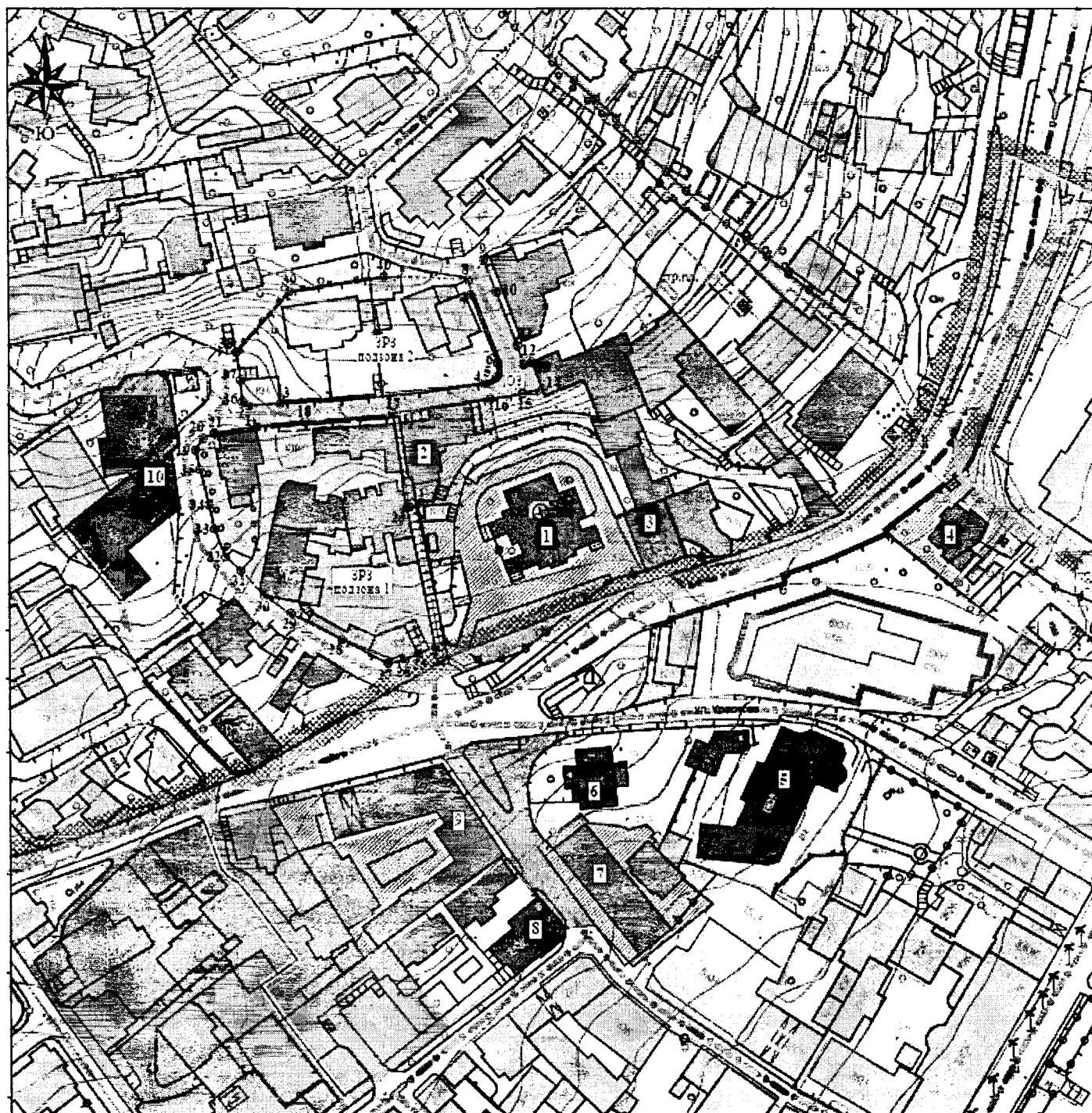
- 2-36 от точки 2 в северо-западном направлении вдоль участка с кад. №90:25:010113:225 до точки 36 (расстояние 2-36 = 3,29 м)
- 36-37 от точки 36 в северном направлении вдоль участка с кад. №90:25:010113:225 до точки 37 (расстояние 36-37 = 5,79 м)
- 37-38 от точки 37 в северном направлении вдоль каменной подпорной стены до точки 38 (расстояние 37-38 = 16,82 м)
- 38-39 от точки 38 в северо-восточном направлении вдоль каменной подпорной стены до точки 39 (расстояние 38-39 = 21,49 м)

- 39-40 от точки 39 в восточном направлении вдоль каменной подпорной стены до точки 40 (расстояние 39-40 = 27,26 м)
- 40-8 от точки 40 в восточном направлении до точки 8 (расстояние 40-8 = 32,22 м)
- 8-7 от точки 8 в южном направлении до точки 7 (расстояние 8-7 = 4,35 м)
- 7-6 от точки 7 в южном направлении вдоль ул. Леси Украинки до точки 6 (расстояние 7-6 = 26,82 м)
- 6-5 от точки 6 в южном направлении вдоль ул. Леси Украинки до точки 5 (расстояние 6-5 = 4,07 м)
- 5-4 от точки 5 в юго-западном направлении вдоль ул. Леси Украинки до точки 4 (расстояние 5-4 = 2,16 м)
- 4-3 от точки 4 в западном направлении вдоль каменной подпорной стены до точки 3 (расстояние 4-3 = 67,77 м)
- 3-2 от точки 3 в западном направлении вдоль участка с кад. №90:25:010113:225 в исходную точку 2, замыкая контур (расстояние 3-2 = 8,27 м)

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

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (СК-63 (зона №5))	
	X	Y
2	4920664.94	5193754.90
36	4920667.05	5193752.38
37	4920672.82	5193751.88
38	4920689.50	5193749.69
39	4920706.43	5193762.93
40	4920708.49	5193790.11
8	4920704.69	5193822.11
7	4920700.73	5193823.90
6	4920675.59	5193833.23
5	4920671.61	5193832.38
4	4920670.18	5193830.76
3	4920665.33	5193763.16
2	4920664.94	5193754.90

# Схема зон охраны объекта культурного наследия



0

100 м

#### Условные обозначения

	исследуемый объект культурного наследия регионального значения «Дом причта (архитектор Л.Н. Шаповалов)»
	объект культурного наследия регионального значения
	территория объекта культурного наследия (ТОКН)
	охранная зона (ОЗ) объекта культурного наследия «Дом причта (архитектор Л.Н. Шаповалов)»
	зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ подзона 1) объекта культурного наследия «Дом причта (архитектор Л.Н. Шаповалов)»
	зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ подзона 2) объекта культурного наследия «Дом причта (архитектор Л.Н. Шаповалов)»
	1 характерная поворотная точка и ее номер
	утвержденная охранная зона объекта культурного наследия
	утвержденная зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия
	границы исследуемой территории
	границы земельных участков, состоящих на учете в ЕГРН
	зона регулирования застройки I-й степени*
	охранная зона исторического ядра "Новая Ялта"*
	территория памятника архитектуры и градостроительства "Гостиный двор" и "Торговые ряды Стахеева"*
	здания и сооружения постройки до 1905 г.
	здания и сооружения постройки в период 1905-1943 гг.
	здания и сооружения постройки в период 1943-1989 гг.
	здания и сооружения постройки после 1989 г.
	здания и сооружения не обследовались
	архитектурные и градостроительные доминанты и акценты
	ось сохранившейся исторической системы дорог и проездов
	здания и сооружения современной постройки, не адаптированные к характеру исторической градостроительной среды
	1 номер объекта культурного наследия в экспликации
	основные въездные направления к исследуемому объекту культурного наследия

#### Экспликация объектов культурного наследия регионального значения

1. «Собор Александра Невского (архитекторы Н.П. Краснов, П.К. Терехов)», конец XIX века - начало XX века по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Войкова, 1, литер «А».
2. «Дом причта (архитектор Л.Н. Шаповалов)», начало XX века по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Л.Украинки, 5, литер «А».
3. «Здание Алексеевской церковно-приходской школы (архитектор Л.Н. Шаповалов), 1909 год», по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Садовая, 2, литер «А».
4. «Дом А.Л. Врангеля. 70-е годы XIX века», по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Садовая, 1, литер «А».
5. «Вилла «Елена» И.В. Тихомирова (архитектор Л.Н. Шаповалов), начало XX века» по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Краснова, 2, литер «А».
6. «Дом жилой», середина XIX века, по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Краснова, 6.
7. «Дом жилой», конец XIX века, по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Морская, 5, литер «А».
8. «Дом жилой», конец XIX века по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Чехова, 1 / ул. Морская, 10, литеры «А», «Б».
9. «Дом жилой», середина XIX века, по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Кирова, 8 ул. Морская, 12, литеры «А», «Б», «В».
10. «Здание женской гимназии (архитекторы Н.П. Краснов, Л.Н. Шаповалов), конец XIX века – начало XX века» по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Войкова, 4, литер «А».



### Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом причта (архитектор Л.Н. Шаповалов)», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Л. Украинки, 5, литер «А» (№ п/п 805-1)

### 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 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 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);
- 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;
- 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 подзона 1)**

- капитальный ремонт, реконструкция, строительство объектов капитального строительства (максимальная высота объекта капитального строительства – 2 этажа высотой до 8,0 м от уровня земли до верха конька кровли/верха отметки парапета плоской кровли, максимальные габариты по длине и ширине здания - в границах собственности и регулируются градостроительными, санитарно-эпидемиологическими и противопожарными нормативами);
- 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;
- проектная документация должна иметь в своём составе раздел по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

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

- капитальный ремонт, реконструкция, строительство объектов капитального строительства (максимальная высота объекта капитального строительства – 4 этажа высотой до 16,0 м от уровня земли до верха конька кровли/верха отметки парапета плоской кровли, максимальные габариты по длине и ширине здания - в границах собственности и регулируются градостроительными, санитарно-эпидемиологическими и противопожарными нормативами);
- 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;
- проектная документация должна иметь в своём составе раздел по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.