



**РЕСПУБЛИКА КРЫМ**  
**МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ**

---

**ПРИКАЗ**

от 17.10.2025 года

№ 641-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 доходный Г.К. Костро», конец XIX века – начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Пушкина, 22/ул. Самокиша, 22, 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 доходный Г.К. Костро», конец XIX века – начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Пушкина, 22/ул. Самокиша, 22, литеры «А», «Б», разработанным ООО «Киамет»,

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный Г.К. Костро», конец XIX века – начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Пушкина, 22/ул. Самокиша, 22, литеры «А», «Б» (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный Г.К. Костро», конец XIX века – начало

XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Пушкина, 22/ул. Самокиша, 22, литеры «А», «Б» (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. Симферополя 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**

### Границы

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный Г.К. Костро», конец XIX века – начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Пушкина, 22/ул. Самокиша, 22, литеры «А», «Б»

### Охранная зона

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

- Точка 1 расположена на северном углу земельного участка с кадастровым №90:22:010301:7858, далее граница следует против часовой стрелки от точки 1 на северо-восток вдоль фасада здания до границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный Г.К. Костро, конец XIX века – начало XX века», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Пушкина, 22/ул. Самокиша, 22, литеры «А», «Б» (далее по тексту – Территория ОКН) до точки 2 (расстояние 1-2 = 9,96 м);
- от точки 2 на северо-восток вдоль границы территории ОКН до точки 3 (расстояние 2-3 = 32,37 м);
- от точки 3 на восток вдоль границы территории ОКН до точки 4 (расстояние 3-4 = 2,88 м);
- от точки 4 на юго-восток вдоль границы территории ОКН до точки 5 (расстояние 4-5 = 26,74 м);
- от точки 5 на юго-восток вдоль линии застройки ул. Самокиша до точки 6 (расстояние 5-6 = 27,94 м);
- от точки 6 на северо-восток до проезжей части ул. Самокиша до точки 7 (расстояние 6-7 = 3,86 м);
- от точки 7 на северо-запад вдоль проезжей части ул. Самокиша до пересечения с ул. Пушкина до точки 8 (расстояние 7-8 = 62,23 м);
- от точки 8 на юго-запад до проезжей части ул. Пушкина до точки 9 (расстояние 8-9 = 47,74 м);
- от точки 9 на юго-восток через тротуар до исходной точки 1 (расстояние 9-1 = 5,17 м).

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

Система координат (СК-63 зона 5)		
№	X	Y
1	4970917.74	5189165.37
2	4970924.82	5189172.37
3	4970949.19	5189193.68
4	4970949.22	5189196.56
5	4970930.50	5189215.65
6	4970910.76	5189235.43
7	4970913.65	5189237.99
8	4970957.32	5189193.65
9	4970921.62	5189161.95
1	4970917.74	5189165.37

### Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

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

- Точка 1 расположена на северном углу земельного участка с кадастровым №90:22:010301:7858, далее граница следует против часовой стрелки от точки 1 на юго-восток вдоль границы земельного участка с кадастровым №90:22:010301:7858 до точки 10 (расстояние 1-10 = 55,58 м);
- от точки 10 на северо-восток вдоль фасадов зданий до точки 11 (расстояние 10-11 = 5,03 м);
- от точки 11 на северо-восток вдоль фасадов зданий до северного угла здания ул. Самокиша, 20 до точки 6 (расстояние 11-6 = 39,71 м);
- от точки 6 на северо-запад вдоль линии застройки ул. Самокиша до границы территории ОКН до точки 5 (расстояние 6-5 = 27,94 м);
- от точки 5 на юго-запад вдоль границы территории ОКН до точки 12 (расстояние 5-12 = 33,82 м);
- от точки 12 на северо-запад вдоль границы территории ОКН до точки 2 (расстояние 12-2 = 27,16 м);
- от точки 2 на юго-запад вдоль линии застройки ул. Пушкина до исходной точки 1 (расстояние 2-1 = 9,96 м).

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

<b>Система координат (СК-63 зона 5)</b>		
<b>№</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
1	4970917.74	5189165.37
10	4970878.35	5189204.58
11	4970882.09	5189207.95
6	4970910.76	5189235.43
5	4970930.50	5189215.65
12	4970906.19	5189192.14
2	4970924.82	5189172.37
1	4970917.74	5189165.37

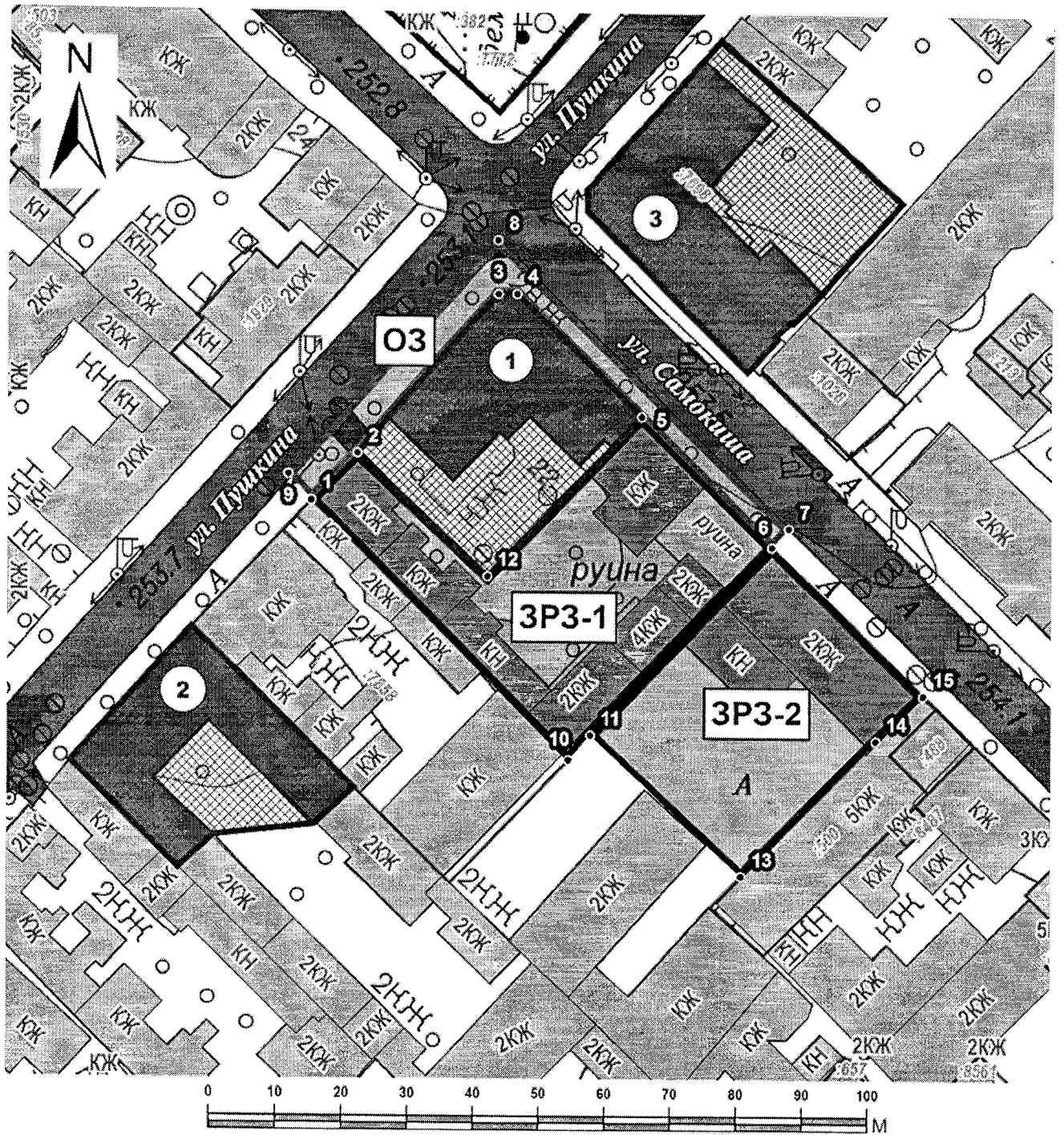
**Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)**

- Точка 6 расположена на северном углу здания ул. Самокиша, 20, далее граница следует против часовой стрелки от точки 6 на юго-запад вдоль фасадов зданий до точки 11 (расстояние 6-11 = 39,71 м);
- от точки 11 на юго-восток до границы земельного участка с кадастровым №90:22:010301:500 до точки 13 (расстояние 11-13 = 31,31 м);
- от точки 13 на северо-восток вдоль границы земельного участка с кадастровым №90:22:010301:500 до точки 14 (расстояние 13-14 = 28,96 м);
- от точки 14 на северо-восток вдоль границы земельного участка с кадастровым №90:22:010301:500 до восточного угла здания ул. Самокиша, 20 до точки 15 (расстояние 14-15 = 9,96 м);
- от точки 15 на северо-запад вдоль фасада здания ул. Самокиша, 20 до исходной точки 6 (расстояние 15-6 = 32,2 м).

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

<b>Система координат (СК-63 зона 5)</b>		
<b>№</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
6	4970910.76	5189235.43
11	4970882.09	5189207.95
13	4970860.82	5189230.93
14	4970881.42	5189251.29
15	4970888.29	5189258.50
6	4970910.76	5189235.43

Схема зон охраны объекта культурного наследия



## Условные обозначения:



Объект культурного наследия регионального значения «Дом доходный Г.К. Костро. конец XIX века - начало XX века», по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Пушкина, 22/ул. Самокиша, 22, литеры «А», «Б»



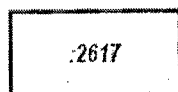
Объект культурного наследия регионального значения «Дом доходный М.Б. Шехтмана. конец XIX века - начало XX века», по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Пушкина, 26, литер «А»



Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Я.Г. Альянки, конец XIX века», по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Пушкина, 20/ул. Самокиша, 7, литер «О»



Утвержденные границы территорий объектов культурного наследия



Границы земельных участков

### Проектируемые зоны охраны объекта культурного наследия:



Границы охранной зоны



Охранная зона



Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности



Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности



Характерные поворотные точки границ зон охраны

### Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный Г.К. Костро», конец XIX века – начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Пушкина, 22/ул. Самокиша, 22, литеры «А», «Б»

### Охранная зона

В границе охранной зоны запрещается:

- строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и (или) восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объектов культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды), или мероприятий по инженерной защите территорий, с учётом обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их историческом и ландшафтном окружении и не создающих угрозу их повреждения или разрушения;
- любое динамическое воздействие на грунты в зоне их взаимодействия с объектами культурного наследия, создающее разрушающие вибрационные нагрузки, использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку;
- размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;
- прокладка новых инженерных коммуникаций наземным и надземным способом и на расстоянии менее 3х метров от объектов культурного наследия, а также препятствующих, либо искажающих благоприятное восприятие объектов культурного наследия в их историко-градостроительной среде;
- реконструкция, капитальный ремонт зданий и сооружений с увеличением существующих объёмно-пространственных параметров (габаритов) – высотных отметок, площади застройки;
- размещение средств наружной рекламы (вывесок, баннеров, рекламных щитов, экранов и т.п.), всех видов отдельно стоящих рекламных и информационных конструкций, за исключением навигационных указателей, охранных и памятных знаков, а также информационных табличек и стендов, направленных на популяризацию объектов культурного наследия, и (или) связанных с функционированием и обслуживанием охраняемых объектов культурного и (или) природного наследия, адаптированных к характеру историко-градостроительной среды;
- размещение некапитальных объектов – остановочных павильонов, беседок, ротонд, навесов, пергол, малых форм, арт-объектов и т.п., за исключением объектов, масштабность, пропорции и цветовые решения которых, гармонично сочетаются и соответствуют сложившейся исторической застройке и высотой не более 4 метров от нижней отметки поверхности земли до верха конструкций;
- возведение глухих ограждений (заборов) и ограждений выше 2 метров от уровня поверхности земли;
- использование в отделке фасадов архитектурных приемов, не соответствующих исторической застройке или не адаптированных к ней в части применения отделочных

- материалов, масштабности членения элементов, характера декоративного оформления, колористических решений;
- использование в отделке фасадов современных материалов, не соответствующих исторической среде за исключением отделочных материалов, имитирующих материалы, характерные для исторической среды: камень, кирпич, дерево, штукатурка с окраской, стекло;
  - использование ярких, активных, насыщенных цветовых и светоотражающих решений, кроме решений нейтральной цветовой гаммы пастельных оттенков, в отделке фасадов зданий и сооружений, покрытий крыш, ограждений территорий, некапитальных объектов, элементов благоустройства, малых архитектурных форм;
  - размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объектов культурного наследия в их историко-градостроительной среде, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной среды;
  - строительство линейных объектов и проведение работ в области благоустройства, которые могут привести к уничтожению, разрушению или существенному изменению ценных объектов и элементов историко-градостроительной среды, элементов исторического благоустройства, исторически сложившихся природных и ландшафтных объектов, за исключением случаев, если такие работы не оказывают негативного воздействия на объекты культурного наследия, или не нарушают характеристики их историко-градостроительной среды, или необходимы для обеспечения их функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения;
  - захламливание и засорение территории, устройство свалок, складов и захоронений ядохимикатов, организация мест захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, строительного мусора, необорудованных мест для сбора мусора;
  - проведение строительных работ по возведению, капитальному ремонту и реконструкции объектов без проектной документации, содержащей раздел об обеспечении сохранности объектов культурного наследия или проекта обеспечения сохранности указанных объектов культурного наследия, либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия, согласованный с региональным органом охраны культурного наследия.

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

**В границах ЗРЗ запрещается:**

- использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку, любое динамическое воздействие на грунты в зоне их взаимодействия с объектом культурного наследия, создающее разрушающие вибрационные нагрузки;
- размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;
- строительство, реконструкция и капитальный ремонт зданий и сооружений с превышением этажности и высоты, установленных для подзон ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2;
- разрушение, уничтожение ценных элементов историко-градостроительной среды, в том числе ценных объектов исторической застройки, элементов исторически сложившейся планировочной структуры;

- использование в отделке фасадов архитектурных приемов, не соответствующих исторической застройке или не адаптированных к ней в части применения отделочных материалов, масштабности членения элементов, характера декоративного оформления, колористических решений;
- использование в отделке фасадов современных материалов, не соответствующих исторической среде за исключением отделочных материалов, имитирующих материалы, характерные для исторической среды: камень, кирпич, дерево, штукатурка с окраской, стекло;
- использование ярких, активных, насыщенных цветовых и светоотражающих решений, кроме решений нейтральной цветовой гаммы пастельных оттенков, в отделке фасадов зданий и сооружений, покрытий крыш, ограждений территорий, некапитальных объектов, элементов благоустройства, малых архитектурных форм;
- возведение и реконструкция скатных кровель с переломами и крыш уклоном более 30 градусов;
- возведение ограждений земельных участков высотой более 2 метров от уровня поверхности земли из материалов, не характерных для сложившейся исторической среды – пластик, металлические профилированные листы и т.п, кроме натуральных строительных материалов или материалов, качественно имитирующих фактуру, текстуру и цвет таких материалов;
- размещение технического и инженерного оборудования (антенн, кабелей, наружных блоков вентиляции и кондиционирования, вентиляционных труб, элементов систем газоснабжения и др.) вне мест, предусмотренных проектной документацией и скрытых от визуального восприятия, либо с использованием декоративных маскирующих ограждений;
- размещение отдельно стоящих крупногабаритных рекламных конструкций;
- размещение рекламы, информационных вывесок (конструкций) организаций и предприятий выше отметки нижнего края оконных проемов 2-го этажа здания и площадью рекламного поля более 2 кв. м;
- размещение некапитальных объектов – беседок, ротонд, навесов, пергол, малых форм, арт-объектов и т.п., за исключением объектов, масштабность, пропорции и цветовые решения которых, гармонично сочетаются и соответствуют сложившейся исторической застройке, и высотой не более 6 метров от нижней отметки поверхности земли до верха конструкций;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, элементов освещения, установка ограждений, препятствующих визуальному восприятию объектов культурного наследия;
- размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объектов культурного наследия в их историко-градостроительной среде, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной среды;
- проведение строительных работ по возведению, капитальному ремонту и реконструкции объектов без проектной документации, содержащей раздел об обеспечении сохранности объектов культурного наследия или проекта обеспечения сохранности указанных объектов культурного наследия, либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия, согласованный с региональным органом охраны культурного наследия.

**В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1**  
**запрещается**

- возведение объектов капитального строительства этажностью более 2 надземных этажей, включая мансардный, а также превышение данного параметра при реконструкции объектов;
- возведение объектов капитального строительства высотой более 10 метров от нижней отметки существующей поверхности земли до верхней отметки кровли (включая технические надстройки и конструкции), а также превышение данного параметра при реконструкции объектов.

**В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2**  
**запрещается**

- возведение объектов капитального строительства этажностью более 3 надземных этажей, включая мансардный, а также превышение данного параметра при реконструкции объектов;
- возведение объектов капитального строительства высотой более 14 метров от нижней отметки существующей поверхности земли до верхней отметки кровли (включая технические надстройки и конструкции), а также превышение данного параметра при реконструкции объектов.