



РЕСПУБЛИКА КРЫМ
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ

ПРИКАЗ

от «24» 05. 2026 года

№ 472 - 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 «Здание электротeatра «Модерн», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. К. Маркса, 14/ул. Пушкина, 9, 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 «Здание электротeatра «Модерн», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. К. Маркса, 14/ул. Пушкина, 9, литер «А» (№ п/п 377), разработанным ИП Кучинская Т.О.,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание электротeatра «Модерн», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. К. Маркса, 14/ул. Пушкина, 9, литер «А» (№ п/п 377) (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия

регионального значения «Здание электротeatра «Модерн», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. К. Маркса, 14/ул. Пушкина, 9, литер «А» (№ п/п 377) (приложение 2).

2. Считать утратившим силу приказ Государственного комитета по охране культурного наследия Республики Крым от 24.10.2017 № 180 «Об утверждении границ территории, зон охраны и требований к градостроительным регламентам объекта культурного наследия регионального значения – «Здание электротeatра «Модерн», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. К. Маркса, 14/ул. Пушкина, 9, литер «А».

3. 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.

4. 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».

5. 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 « 24 » _____ 2026 № 47.1 СКН

Границы

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание электротeatра «Модерн», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. К. Маркса, 14/ул. Пушкина, 9, литер «А» (№ п/п 377)

Охранная зона

Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ)

Границы охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) устанавливаются согласно плану границ охранной зоны объекта культурного наследия по линиям, обозначенным цифрами, и проходят по часовой стрелке:

- от точки 1 в северо-восточном направлении до точки 2 (расстояние 1-2 = 36,58 м);
- от точки 2 в северо-восточном направлении вдоль границы территории объекта культурного наследия «Здание электротeatра «Модерн», начало XX века», до точки 3 (расстояние 2-3 = 10,98 м);
- от точки 3 в северо-восточном направлении до точки 4 (расстояние 3-4 = 5,88 м);
- от точки 4 в северо-восточном направлении до точки 5 (расстояние 4-5 = 8,06 м);
- от точки 5 в юго-восточном направлении до точки 6 (расстояние 5-6 = 9,92 м);
- от точки 6 в южном направлении до точки 7 (расстояние 6-7 = 1,03 м);
- от точки 7 в юго-западном направлении до точки 8 (расстояние 7-8 = 81,63 м);
- от точки 8 в северном направлении до точки 1, замыкая контур (расстояние 8-1 = 23,46 м).

Таблица координат поворотных (характерных) точек границ охранной зоны объекта культурного наследия (система координат СК-63 (зона №5))

Обозначение границ зон охраны культурного наследия: ОЗ		
Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
1	4971283.00	5189464.59
2	4971310.10	5189489.16
3	4971318.42	5189496.32
4	4971322.73	5189500.32
5	4971328.76	5189505.67
6	4971322.33	5189513.22
7	4971321.30	5189513.27
8	4971260.18	5189459.16
1	4971283.00	5189464.59

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Текстовое описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ подзона 1)

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ подзона 1) устанавливаются согласно плану границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия по линиям, обозначенным цифрами, и проходят по часовой стрелке:

- от исходной точки 9 в юго-восточном направлении вдоль земельного участка с кад. № 90:22:010301:8244, до точки 10 (расстояние 9-10 = 6,59 м);
- от точки 10 в юго-западном направлении, вдоль границы территории объекта культурного наследия «Здание электротeatра «Модерн», начало XX века», до точки 11 (расстояние 10-11 = 0,45 м);
- от точки 11 в юго-западном направлении, вдоль границы территории объекта культурного наследия «Здание электротeatра «Модерн», начало XX века», до точки 12 (расстояние 11-12 = 3,43 м);
- от точки 12 в юго-восточном направлении, вдоль границы территории объекта культурного наследия «Здание электротeatра «Модерн», начало XX века», до точки 13 (расстояние 12-13 = 0,79 м);
- от точки 13 в юго-западном направлении, вдоль границы территории объекта культурного наследия «Здание электротeatра «Модерн», начало XX века», до точки 14 (расстояние 13-14 = 0,4 м);
- от точки 14 в юго-восточном направлении, вдоль границы территории объекта культурного наследия «Здание электротeatра «Модерн», начало XX века», до точки 15 (расстояние 14-15 = 8,87 м);
- от точки 15 в юго-восточном направлении, вдоль границы территории объекта культурного наследия «Здание электротeatра «Модерн», начало XX века», до точки 2 (расстояние 15-2 = 39,63 м);
- от точки 2 в юго-западном направлении до точки 1 (расстояние 2-1 = 36,58 м);
- от точки 1 в северо-западном направлении до точки 16 (расстояние 1-16 = 6,68 м);
- от точки 16 в юго-западном направлении до точки 17 (расстояние 16-17 = 7,5 м);
- от точки 17 в северо-западном направлении до точки 18 (расстояние 17-18 = 13,51 м);
- от точки 18 в юго-западном направлении до точки 19 (расстояние 18-19 = 0,85 м);
- от точки 19 в северо-западном направлении до точки 20 (расстояние 19-20 = 34,5 м);
- от точки 20 в северо-восточном направлении вдоль земельного участка с кад. № 90:22:010301:1172, до исходной точки 9, замыкая контур (расстояние 20-9 = 47,95 м).

Таблица координат поворотных (характерных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ подзона 1) объекта культурного наследия (система координат СК-63 (зона №5)

Обозначение границ зон охраны культурного наследия: ЗРЗ (подзона 1)		
Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
9	4971349.36	5189449.10
10	4971345.26	5189454.26
11	4971344.92	5189453.96

12	4971342.26	5189451.79
13	4971341.77	5189452.41
14	4971341.46	5189452.16
15	4971335.79	5189458.98
2	4971310.10	5189489.16
1	4971283.00	5189464.59
16	4971287.49	5189459.64
17	4971281.93	5189454.60
18	4971291.00	5189444.59
19	4971290.37	5189444.02
20	4971312.93	5189417.92
9	4971349.36	5189449.10

Текстовое описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ подзона 2)

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ подзона 2) устанавливаются согласно плану границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия по линиям, обозначенным цифрами, и проходят по часовой стрелке:

- от точки 21 в северо-восточном направлении вдоль земельного участка с кад. № 90:22:010301:7958, до точки 22 (расстояние 21-22 = 11,7 м);
- от точки 22 в юго-восточном направлении до точки 23 (расстояние 22-23 = 7,27 м);
- от точки 23 в северо-восточном направлении до точки 24 (расстояние 23-24 = 4,95 м);
- от точки 24 в юго-восточном направлении до точки 25 (расстояние 24-25 = 3,09 м);
- от точки 25 в юго-восточном направлении до точки 26 (расстояние 25-26 = 6,02 м);
- от точки 26 в юго-восточном направлении вдоль земельного участка с кад. № 90:22:010301:7819, до точки 27 (расстояние 26-27 = 4,36 м);
- от точки 27 в юго-западном направлении вдоль земельного участка с кад. № 90:22:010301:7819, до точки 28 (расстояние 27-28 = 3,24 м);
- от точки 28 в юго-восточном направлении вдоль земельного участка с кад. № 90:22:010301:7819, до точки 29 (расстояние 28-29 = 0,72 м);
- от точки 29 в юго-западном направлении вдоль земельного участка с кад. № 90:22:010301:7819, до точки 30 (расстояние 29-30 = 4,51 м);
- от точки 30 в юго-восточном направлении вдоль земельного участка с кад. № 90:22:010301:7819, до точки 31 (расстояние 30-31 = 5,38 м);
- от точки 31 в юго-восточном направлении вдоль земельного участка с кад. № 90:22:010301:7819, до точки 5 (расстояние 31-5 = 21,89 м);
- от точки 5 в юго-западном направлении вдоль земельного участка с кад. № 90:22:010301:7819, до точки 4 (расстояние 5-4 = 8,06 м);
- от точки 4 в юго-западном направлении вдоль земельного участка с кад. № 90:22:010301:8244, до точки 3 (расстояние 4-3 = 5,88 м);
- от точки 3 в северо-западном направлении, вдоль границы территории объекта культурного наследия «Здание электротeatра «Модерн», начало XX века», до точки 32 (расстояние 3-32 = 8,24 м);
- от точки 32 в северо-восточном направлении, вдоль границы территории объекта культурного наследия «Здание электротeatра «Модерн», начало XX века», до точки 33 (расстояние 32-33 = 4,33 м);
- от точки 33 в северо-западном направлении, вдоль границы территории объекта культурного наследия «Здание электротeatра «Модерн», начало XX века», до точки 34 (расстояние 33-34 = 5,95 м);

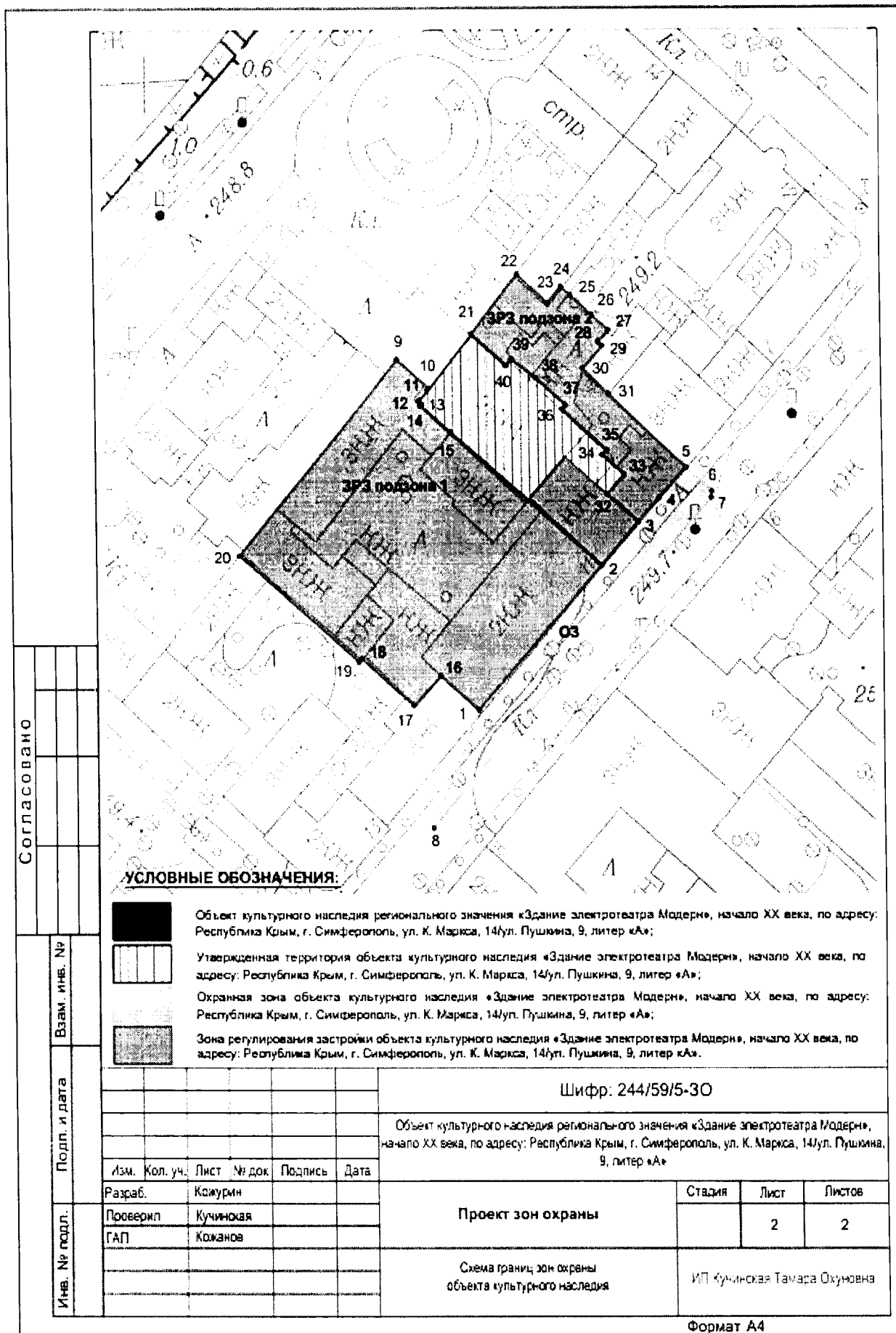
- от точки 34 в северо-восточном направлении, вдоль границы территории объекта культурного наследия «Здание электротeatра «Модерн», начало XX века», до точки 35 (расстояние 35-36 = 1,49 м);
- от точки 35 в северо-западном направлении, вдоль границы территории объекта культурного наследия «Здание электротeatра «Модерн», начало XX века», до точки 36 (расстояние 35-36 = 11,88 м);
- от точки 36 в северо-восточном направлении, вдоль границы территории объекта культурного наследия «Здание электротeatра «Модерн», начало XX века», до точки 37 (расстояние 36-37 = 1,35 м);
- от точки 37 в северо-западном направлении, вдоль границы территории объекта культурного наследия «Здание электротeatра «Модерн», начало XX века», до точки 38 (расстояние 37-38 = 6,34 м);
- от точки 38 в северо-западном направлении, вдоль границы территории объекта культурного наследия «Здание электротeatра «Модерн», начало XX века», до точки 39 (расстояние 38-39 = 7,46 м);
- от точки 39 в северо-западном направлении, вдоль границы территории объекта культурного наследия «Здание электротeatра «Модерн», начало XX века», до точки 40 (расстояние 39-40 = 1,61 м);
- от точки 40 в северо-западном направлении, вдоль границы территории объекта культурного наследия «Здание электротeatра «Модерн», начало XX века», до точки 21, замыкая контур (расстояние 40-21 = 8,46 м).

Таблица координат поворотных (характерных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ подзона 2) объекта культурного наследия (система координат СК-63 (зона №5))

Обозначение границ зон охраны культурного наследия: ЗРЗ (подзона 2)		
Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
21	4971354.16	5189463.42
22	4971363.14	5189470.92
23	4971358.44	5189476.46
24	4971362.22	5189479.66
25	4971360.14	5189481.95
26	4971356.12	5189486.43
27	4971353.24	5189489.71
28	4971350.69	5189487.71
29	4971350.23	5189488.27
30	4971346.86	5189485.27
31	4971343.41	5189489.40
5	4971328.76	5189505.67
4	4971322.73	5189500.32
3	4971318.42	5189496.32
32	4971323.95	5189490.21
33	4971327.16	5189493.11
34	4971331.15	5189488.69
35	4971332.25	5189489.69
36	4971340.01	5189480.70

37	4971341.02	5189481.60
38	4971345.25	5189476.88
39	4971349.89	5189471.04
40	4971348.74	5189469.92
21	4971354.16	5189463.42

Схема зон охраны объекта культурного наследия



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:



- Объект культурного наследия регионального значения «Здание электротeatра Модерн», начало XX века, по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. К. Маркса, 14/ул. Пушкина, 9, литер «А»;
- ▨ Утвержденная территория объекта культурного наследия «Здание электротeatра Модерн», начало XX века, по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. К. Маркса, 14/ул. Пушкина, 9, литер «А»;
- ▤ Охранная зона объекта культурного наследия «Здание электротeatра Модерн», начало XX века, по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. К. Маркса, 14/ул. Пушкина, 9, литер «А»;
- ▧ Зона регулирования застройки объекта культурного наследия «Здание электротeatра Модерн», начало XX века, по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. К. Маркса, 14/ул. Пушкина, 9, литер «А».

Согласовано

Изм.					
Кол. уч.					
Лист					
№ док.					
Подпись					
Дата					
Разраб.	Кожурин				
Проверил	Кучинская				
ГАП	Кожанов				

Шифр: 244/59/5-30		
Объект культурного наследия регионального значения «Здание электротeatра Модерн», начало XX века, по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. К. Маркса, 14/ул. Пушкина, 9, литер «А»		
Проект зон охраны	Стадия	Лист
Схема границ зон охраны объекта культурного наследия	2	2
		ИП Кучинская Тамара Охмузовна

Формат А4

Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание электротeatра «Модерн», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. К. Маркса, 14/ул. Пушкина, 9, литер «А» (№ п/п 377)

Охранная зона

Ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей в границах зон охраны, и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ)

Запрет:

1) на строительство, за исключением линейных объектов, если запрет на их строительство не установлен пунктом 4, и применения специальных мер, направленных на сохранение и (или) 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);

2) на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и историческую застройку, в том числе оказывающих динамическое воздействие на грунты оснований и фундаменты зданий;

3) на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объекта культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;

4) на строительство и реконструкцию линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную среду и (или) природную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения, а именно:

- капитальный ремонт и реконструкция существующей улично-дорожной сети, восстановление исторической планировочной структуры, а также устройство новой дорожной сети, связанной с мероприятиями по обеспечению доступа к объектам культурного наследия и их территории;

- проведение работ по содержанию, ремонту, капитальному ремонту, строительству и реконструкции автомобильных дорог;

- строительство и реконструкция инженерных коммуникаций подземным способом, с последующей рекультивацией рельефа, почвенного покрова, озеленения и благоустройством;

5) на применение для наружной отделки фасадов зданий, строений и сооружений строительных материалов, архитектурных и цветовых решений, нарушающих характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды, а именно:

- облицовочные материалы с зеркальной и глянцевой поверхностью, обладающие светоотражающими и бликующими свойствами;

- фрагментарная отделка фасадов зданий, а также применение отделочных материалов и ярких цветовых решений, не свойственных исторической среде;

– размещение инженерного оборудования на фасадах зданий, формирующих территории общего пользования;

б) на размещение рекламы, вывесок, за исключением случаев, если такое размещение необходимо для обеспечения современного использования объекта культурного наследия, в том числе установка:

– мемориальных досок, памятных знаков, информационных табличек площадью информационного поля не более 0,6 квадратных метра;

– указателей расположения туристских ресурсов и социальных объектов с габаритами не более 1,8 м по высоте и 1,2 м по ширине;

– строительной сетки с изображением объекта ремонта или реконструкции;

– элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции);

7) на размещение некапитальных строений, сооружений и объектов, включая автостоянки, киоски, навесы, которые нарушают характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такое размещение необходимо для обеспечения современного использования объекта культурного наследия, в том числе на время проведения работ по сохранению объектов культурного наследия, ремонта или реконструкции объектов капитального строительства, а также на время проведения публичных мероприятий;

8) на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде;

9) на проведение работ по благоустройству, за исключением:

- устройство и ремонт проездов, проходов с использованием в покрытии асфальтобетона, натуральных материалов (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующие их (тротуарная плитка) с организацией водоотведения;

- работ по стабилизации рельефа, выполнение противоэрозионных мероприятий;

- установка малых архитектурных форм, произведений монументально-декоративного искусства, мемориальных знаков, отдельно стоящего оборудования освещения, соответствующих характеру историко-градостроительной среды;

- посадка деревьев и кустарников с компактной или формируемой кроной, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия, разбивка газонов, устройство клумб (цветников);

- устройство временных ограждений для производства земляных, хозяйственных, ремонтных и иных работ;

10) на размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов.

Зона регулирования застройки (ЗРЗ)

Ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей в границах зон охраны, и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ (подзона 1, подзона 2))

Запрет:

1) на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и историческую застройку;

2) на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объекта культурного наследия;

3) на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды или препятствующих ее сохранению и (или) восстановлению, за исключением строительства и

реконструкции объектов капитального строительства высотой не более 12,0 м от отмостки здания до максимально высокой его части, включая все конструктивные и технические элементы, и не выше 3 надземных этажей (включая мансардный), при использовании строительных и отделочных материалов, соответствующих характеру исторической среды (или имитирующие их);

4) на применение для наружной отделки фасадов объектов капитального строительства строительных материалов, архитектурных и цветовых решений, нарушающих характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды: облицовочных материалов с зеркальной и глянцевой поверхностью, обладающих светоотражающими и бликующими свойствами, ярких цветовых решений, фрагментарная отделка фасадов зданий, формирующих территории общего пользования;

5) на размещение инженерного оборудования на фасадах зданий, формирующих территории общего пользования;

6) на строительство и реконструкцию линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды (наземный и надземный способ прокладки инженерных сетей);

7) на размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, а именно:

- рекламные конструкции с одной стороной информационного поля более 1,5 квадратных метров и высотой более 2,0 метров;

- информационные таблички площадью информационного поля более 0,6 квадратных метра, памятные знаки, указатели расположения туристских ресурсов и социальных объектов с габаритами более 1,8 м по высоте и 1,2 м по ширине;

8) на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде.

Требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ (подзона 2)):

- расположенные в границах ЗРЗ (подзона 2) объекты капитального строительства, предельные параметры которых не соответствуют градостроительным регламентам, установленным в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом. Реконструкция указанных объектов капитального строительства производится в существующих габаритах, либо путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом.