



РЕСПУБЛИКА КРЫМ
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ

ПРИКАЗ

от «15» 15 2026 года

№ 1311 - СКН

г. Симферополь

Об утверждении границ зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Торговые ряды графа А.А. Мордвинова (архитектор Н.П. Краснов)», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. К. Маркса/ул. Игнатенко, 4/2, 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 «Торговые ряды графа А.А. Мордвинова (архитектор Н.П. Краснов)», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. К. Маркса/ул. Игнатенко, 4/2, литер «А», разработанным ИП Кучинская Т.О.

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Торговые ряды графа А.А. Мордвинова (архитектор Н.П. Краснов)», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. К. Маркса/ул. Игнатенко, 4/2, литер «А» (приложение 1).

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

регионального значения «Торговые ряды графа А.А. Мордвинова (архитектор Н.П. Краснов)», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. К. Маркса/ул. Игнатенко, 4/2, литер «А» (приложение 2).

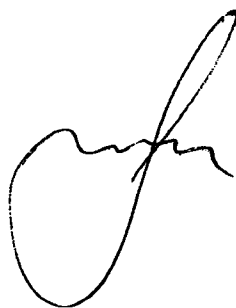
2. Департаменту государственной охраны культурного наследия Министерства культуры Республики Крым (Ростенко А.О.) обеспечить:

- 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 «15» 15 2026 № 4341-С/КН

Границы

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Торговые ряды графа А.А. Мордвинова (архитектор Н.П. Краснов)», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. К. Маркса/ул. Игнатенко, 4/2, литер «А»

Охранная зона

Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия:

Границы охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) проходят по часовой стрелке:

- 1-2 – от точки 1, расположенной на бордюре южной стороны сквера Юбилейный, в восточном направлении вдоль тротуара и дороги ул. К. Маркса до точки 2 (расстояние 1-2 = 50,26 м);
- 2-3 – от точки 2 в восточном направлении вдоль дороги ул. К. Маркса до точки 3 (расстояние 2-3 = 4,28 м);
- 3-4 – от точки 3 в восточном направлении вдоль дороги ул. К. Маркса до точки 4 (расстояние 3-4 = 63,78 м);
- 4-5 – от точки 4 в юго-восточном направлении, пересекая ул. Руданского, до точки 5 на северном углу здания по ул. Руданского, 3 (расстояние 4-5 = 14,78 м);
- 5-6 – от точки 5 в юго-западном направлении вдоль северо-западного фасада здания по ул. Руданского, 3, до точки 6 (расстояние 5-6 = 43,14 м);
- 6-7 – от точки 6 в юго-западном направлении вдоль северо-западного фасада здания по ул. Руданского, 1, до точки 7 (расстояние 6-7 = 33,46 м);
- 7-8 – от точки 7 в юго-западном направлении вдоль северо-западного фасада здания по ул. Руданского, 1, до точки 8 (расстояние 7-8 = 2,04 м);
- 8-9 – от точки 8 в юго-восточном направлении вдоль северо-западного фасада здания по ул. Руданского, 1, до точки 9 (расстояние 8-9 = 1,88 м);
- 9-10 – от точки 9 в юго-восточном направлении вдоль северо-западного фасада здания по ул. Руданского, 1, до точки 10 (расстояние 9-10 = 7,34 м);
- 10-11 – от точки 10 в юго-восточном направлении вдоль северо-западного фасада здания по ул. Руданского, 1, до точки 11 (расстояние 10-11 = 3,46 м);
- 11-12 – от точки 11 в юго-восточном направлении вдоль красной линии застройки четной стороны ул. Игнатенко до точки 12 на углу земельного участка с кад. №90:25:010105:3614 (расстояние 11-12 = 45,06 м);
- 12-13 – от точки 12 в западном направлении, пересекая ул. Игнатенко, до точки 13 на северном углу участка с кад. №90:25:010105:106 (расстояние 12-13 = 12,65 м);
- 13-14 – от точки 13 в северо-западном направлении вдоль красной линии застройки нечетной стороны ул. Игнатенко до точки 14 (расстояние 13-14 = 40,07 м);
- 14-15 – от точки 14 в западном направлении вдоль красной линии застройки нечетной стороны ул. Игнатенко до точки 15 на северном углу участка с кад. №90:25:010105:631 (расстояние 14-15 = 12,01 м);
- 15-16 – от точки 15 в западном направлении вдоль красной линии застройки нечетной стороны ул. Игнатенко до точки 16 на северном углу участка с кад. №90:25:010105:631 (расстояние 15-16 = 4,54 м);
- 16-17 – от точки 16 в южном направлении по границе участка с кад. №90:25:010105:631 до точки 17 на углу участка (расстояние 16-17 = 4,67 м);

- 17–18 – от точки 17 в северо-западном направлении, пересекая дорогу ул. Игнатенко, до точки 18 на бордюре тротуара (расстояние 17-18 = 12,43 м);
- 18–19 – от точки 18 в западном направлении вдоль тротуара четной стороны ул. Игнатенко до точки 19 на бордюре тротуара (расстояние 18-19 = 46,39 м);
- 19–20 – от точки 19 в северо-восточном направлении до точки 20 (расстояние 19-20 = 5,51 м);
- 20–21 – от точки 20 в восточном направлении вдоль южного фасада здания объекта культурного наследия до точки 21 (расстояние 20-21 = 46,01 м);
- 21–22 – от точки 21 в северном направлении вдоль восточного фасада здания объекта культурного наследия до точки 22 (расстояние 21-22 = 74,87 м);
- 22–23 – от точки 22 в западном направлении вдоль северного фасада здания объекта культурного наследия до точки 23 (расстояние 22-23 = 51,63 м);
- 23–1 – от точки 23 в северном направлении, пересекая ул. К. Маркса, в исходную точку 1 (расстояние 23-1 = 6,27 м);

Границы внутреннего контура охранной зоны (ОЗ)

- 24–25 – от точки 24, расположенной на северо-западном углу участка с кад. №90:25:010105:1900, в восточном направлении до точки 25 на углу участка (расстояние 24-25 = 7,06 м);
- 25–26 – от точки 25 в восточном направлении вдоль красной линии застройки ул. К. Маркса до точки 26 (расстояние 25-26 = 10,21 м);
- 26–27 – от точки 26 в восточном направлении вдоль северного фасада нежилого здания по ул. Игнатенко, 2в до точки 27 (расстояние 26-27 = 4,26 м);
- 27–28 – от точки 27 в восточном направлении вдоль северного фасада нежилого здания по ул. Игнатенко, 2в до точки 28 (расстояние 27-28 = 4,09 м);
- 28–29 – от точки 28 в восточном направлении вдоль северного фасада нежилого здания по ул. Игнатенко, 2в до точки 29 (расстояние 28-29 = 5,27 м);
- 29–30 – от точки 29 в восточном направлении вдоль северного фасада нежилого здания по ул. Игнатенко, 2в до точки 30 (расстояние 29-30 = 8,46 м);
- 30–31 – от точки 30 в восточном направлении вдоль северного фасада нежилого здания по ул. Игнатенко, 2в до точки 31 (расстояние 30-31 = 3,18 м);
- 31–32 – от точки 31 в юго-восточном направлении вдоль фасада нежилого здания по ул. Игнатенко, 2в до точки 32 (расстояние 31-32 = 2,06 м);
- 32–33 – от точки 32 в юго-восточном направлении вдоль фасада нежилого здания по ул. Игнатенко, 2в до точки 33 (расстояние 32-33 = 2,01 м);
- 33–34 – от точки 33 в южном направлении вдоль фасада нежилого здания по ул. Игнатенко, 2в до точки 34 (расстояние 33-34 = 2,05 м);
- 34–35 – от точки 34 в юго-западном направлении вдоль фасада нежилого здания по ул. Игнатенко, 2в до точки 35 (расстояние 34-35 = 3,11 м);
- 35–36 – от точки 35 в юго-западном направлении вдоль восточного фасада нежилого здания по ул. Игнатенко, 2в до точки 36 (расстояние 35-36 = 4,46 м);
- 36–37 – от точки 36 в юго-западном направлении вдоль восточного фасада нежилого здания по ул. Игнатенко, 2в до точки 37 (расстояние 36-37 = 3,72 м);
- 37–38 – от точки 37 в юго-западном направлении вдоль восточного фасада нежилого здания по ул. Игнатенко, 2в до точки 38 (расстояние 37-38 = 4,62 м);
- 38–39 – от точки 38 в юго-западном направлении вдоль восточного фасада нежилого здания по ул. Игнатенко, 2в до точки 39 (расстояние 38-39 = 4,49 м);
- 39–40 – от точки 39 в юго-западном направлении вдоль восточной границы участка с кад. №90:25:010105:2365 до точки 40 (расстояние 39-40 = 16,25 м);
- 40–41 – от точки 40 в юго-западном направлении вдоль восточной границы участка с кад. №90:25:010105:2365 до точки 41 (расстояние 40-41 = 8,82 м);
- 41–42 – от точки 41 в юго-западном направлении вдоль ул. Руданского 5 до точки 42 на углу участка с кад. №90:25:010105:1899 (расстояние 41-42 = 7,29 м);

- 42-43 – от точки 42 в юго-западном направлении вдоль юго-восточной границы участка с кад. №90:25:010105:1899 до точки 43 (расстояние 42-43 = 1,84 м);
- 43-44 – от точки 43 в юго-западном направлении вдоль юго-восточной границы участка с кад. №90:25:010105:1899 до точки 44 (расстояние 43-44 = 4,07 м);
- 44-45 – от точки 44 в северо-западном направлении вдоль юго-западной границы участка с кад. №90:25:010105:1899 до точки 45 (расстояние 44-45 = 1,37 м);
- 45-46 – от точки 45 в северо-западном направлении вдоль юго-западной границы участка с кад. №90:25:010105:1899 до точки 46 (расстояние 45-46 = 4,13 м);
- 46-47 – от точки 46 в северо-западном направлении вдоль юго-западной границы участка с кад. №90:25:010105:1899 до точки 47 (расстояние 46-47 = 1,94 м);
- 47-48 – от точки 47 в северо-западном направлении вдоль юго-западной границы участка с кад. №90:25:010105:1899 до точки 48 (расстояние 47-48 = 3,07 м);
- 48-49 – от точки 48 в северном направлении вдоль западной границы участка с кад. №90:25:010105:1899 до точки 49 (расстояние 48-49 = 12,64 м);
- 49-24 – от точки 49 в северном направлении вдоль проезда в исходную точку 24 (расстояние 49-24 = 28,03 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
Наружный контур охранной зоны (ОЗ)		
1	4920865.59	5194391.58
2	4920866.86	5194441.82
3	4920867.02	5194446.10
4	4920869.35	5194509.84
5	4920858.90	5194520.29
6	4920824.60	5194494.12
7	4920798.74	5194472.89
8	4920797.11	5194471.66
9	4920795.92	5194473.12
10	4920791.58	5194479.04
11	4920789.64	5194481.90
12	4920765.98	5194520.25
13	4920766.16	5194507.60
14	4920780.24	5194470.08
15	4920780.71	5194458.08
16	4920780.41	5194453.55
17	4920776.35	5194451.25
18	4920783.80	5194441.30
19	4920782.93	5194394.92
20	4920786.56	5194399.07
21	4920786.06	5194445.08
22	4920860.91	5194443.49
23	4920859.33	5194391.88
1	4920865.59	5194391.58
Внутренний контур охранной зоны (ОЗ)		
24	4920856.85	5194450.53
25	4920857.05	5194457.59
26	4920857.35	5194467.80
27	4920857.46	5194472.06

28	4920857.63	5194476.15
29	4920857.80	5194481.42
30	4920858.20	5194489.87
31	4920857.85	5194493.03
32	4920856.73	5194494.76
33	4920854.98	5194495.74
34	4920852.93	5194495.61
35	4920850.23	5194494.06
36	4920846.76	5194491.26
37	4920843.81	5194488.99
38	4920840.15	5194486.17
39	4920836.55	5194483.49
40	4920823.64	5194473.62
41	4920816.00	5194467.45
42	4920810.75	5194462.39
43	4920809.60	5194460.95
44	4920807.59	5194457.41
45	4920808.42	5194456.32
46	4920811.60	5194453.68
47	4920813.27	5194452.69
48	4920816.21	5194451.82
49	4920828.82	5194450.96
24	4920856.85	5194450.53

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) проходят по часовой стрелке:

- 24–25 – от точки 24, расположенной на северо-западном углу участка с кад. №90:25:010105:1900, в восточном направлении до точки 25 на углу участка (расстояние 24-25 = 7,06 м);
- 25–26 – от точки 25 в восточном направлении вдоль красной линии застройки ул. К. Маркса до точки 26 (расстояние 25-26 = 10,21 м);
- 26–27 – от точки 26 в восточном направлении вдоль северного фасада нежилого здания по ул. Игнатенко, 2в до точки 27 (расстояние 26-27 = 4,26 м);
- 27–28 – от точки 27 в восточном направлении вдоль северного фасада нежилого здания по ул. Игнатенко, 2в до точки 28 (расстояние 27-28 = 4,09 м);
- 28–29 – от точки 28 в восточном направлении вдоль северного фасада нежилого здания по ул. Игнатенко, 2в до точки 29 (расстояние 28-29 = 5,27 м);
- 29–30 – от точки 29 в восточном направлении вдоль северного фасада нежилого здания по ул. Игнатенко, 2в до точки 30 (расстояние 29-30 = 8,46 м);
- 30–31 – от точки 30 в восточном направлении вдоль северного фасада нежилого здания по ул. Игнатенко, 2в до точки 31 (расстояние 30-31 = 3,18 м);
- 31–32 – от точки 31 в юго-восточном направлении вдоль фасада нежилого здания по ул. Игнатенко, 2в до точки 32 (расстояние 31-32 = 2,06 м);
- 32–33 – от точки 32 в юго-восточном направлении вдоль фасада нежилого здания по ул. Игнатенко, 2в до точки 33 (расстояние 32-33 = 2,01 м);
- 33–34 – от точки 33 в южном направлении вдоль фасада нежилого здания по ул. Игнатенко, 2в до точки 34 (расстояние 33-34 = 2,05 м);

- 34–35 – от точки 34 в юго-западном направлении вдоль фасада нежилого здания по ул. Игнатенко, 2в до точки 35 (расстояние 34-35 = 3,11 м);
- 35–36 – от точки 35 в юго-западном направлении вдоль восточного фасада нежилого здания по ул. Игнатенко, 2в до точки 36 (расстояние 35-36 = 4,46 м);
- 36–37 – от точки 36 в юго-западном направлении вдоль восточного фасада нежилого здания по ул. Игнатенко, 2в до точки 37 (расстояние 36-37 = 3,72 м);
- 37–38 – от точки 37 в юго-западном направлении вдоль восточного фасада нежилого здания по ул. Игнатенко, 2в до точки 38 (расстояние 37-38 = 4,62 м);
- 38–39 – от точки 38 в юго-западном направлении вдоль восточного фасада нежилого здания по ул. Игнатенко, 2в до точки 39 (расстояние 38-39 = 4,49 м);
- 39–40 – от точки 39 в юго-западном направлении вдоль восточной границы участка с кад. №90:25:010105:2365 до точки 40 (расстояние 39-40 = 16,25 м);
- 40–41 – от точки 40 в юго-западном направлении вдоль восточной границы участка с кад. №90:25:010105:2365 до точки 41 (расстояние 40-41 = 8,82 м);
- 41–42 – от точки 41 в юго-западном направлении вдоль ул. Руданского 5 до точки 42 на углу участка с кад. №90:25:010105:1899 (расстояние 41-42 = 7,29 м);
- 42–43 – от точки 42 в юго-западном направлении вдоль юго-восточной границы участка с кад. №90:25:010105:1899 до точки 43 (расстояние 42-43 = 1,84 м);
- 43–44 – от точки 43 в юго-западном направлении вдоль юго-восточной границы участка с кад. №90:25:010105:1899 до точки 44 (расстояние 43-44 = 4,07 м);
- 44–45 – от точки 44 в северо-западном направлении вдоль юго-западной границы участка с кад. №90:25:010105:1899 до точки 45 (расстояние 44-45 = 1,37 м);
- 45–46 – от точки 45 в северо-западном направлении вдоль юго-западной границы участка с кад. №90:25:010105:1899 до точки 46 (расстояние 45-46 = 4,13 м);
- 46–47 – от точки 46 в северо-западном направлении вдоль юго-западной границы участка с кад. №90:25:010105:1899 до точки 47 (расстояние 46-47 = 1,94 м);
- 47–48 – от точки 47 в северо-западном направлении вдоль юго-западной границы участка с кад. №90:25:010105:1899 до точки 48 (расстояние 47-48 = 3,07 м);
- 48–49 – от точки 48 в северном направлении вдоль западной границы участка с кад. №90:25:010105:1899 до точки 49 (расстояние 48-49 = 12,64 м);
- 49–24 – от точки 49 в северном направлении вдоль проезда в исходную точку 24 (расстояние 49-24 = 28,03 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
24	4920856.85	5194450.53
25	4920857.05	5194457.59
26	4920857.35	5194467.80
27	4920857.46	5194472.06
28	4920857.63	5194476.15
29	4920857.80	5194481.42
30	4920858.20	5194489.87
31	4920857.85	5194493.03
32	4920856.73	5194494.76
33	4920854.98	5194495.74
34	4920852.93	5194495.61
35	4920850.23	5194494.06
36	4920846.76	5194491.26

37	4920843.81	5194488.99
38	4920840.15	5194486.17
39	4920836.55	5194483.49
40	4920823.64	5194473.62
41	4920816.00	5194467.45
42	4920810.75	5194462.39
43	4920809.60	5194460.95
44	4920807.59	5194457.41
45	4920808.42	5194456.32
46	4920811.60	5194453.68
47	4920813.27	5194452.69
48	4920816.21	5194451.82
49	4920828.82	5194450.96
24	4920856.85	5194450.53

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

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ подзона 2) проходят по часовой стрелке:

- 12-11 – от точки 12, расположенной на западном углу участка с кад. №90:25:010105:3614, в северо-западном направлении вдоль четной стороны ул. Игнатенко до точки 11 (расстояние 12-11 = 45,06 м);
- 11-10 – от точки 11 в северо-западном направлении вдоль южного фасада здания по ул. Руданского, 1 до точки 10 (расстояние 11-10 = 3,46 м);
- 10-9 – от точки 10 в северо-западном направлении вдоль южного фасада здания по ул. Руданского, 1 до точки 9 (расстояние 10-9 = 7,34 м);
- 9-8 – от точки 9 в северо-западном направлении вдоль южного фасада здания по ул. Руданского, 1 до точки 8 (расстояние 9-8 = 1,88 м);
- 8-7 – от точки 8 в северо-восточном направлении вдоль западного фасада здания по ул. Руданского, 1 до точки 7 (расстояние 8-7 = 2,04 м);
- 7-6 – от точки 7 в северо-восточном направлении вдоль западного фасада здания по ул. Руданского, 1 до точки 6 (расстояние 7-6 = 33,46 м);
- 6-5 – от точки 6 в северо-восточном направлении вдоль западного фасада здания по ул. Руданского, 5 до точки 5 (расстояние 6-5 = 43,14 м);
- 5-50 – от точки 5 в юго-восточном направлении вдоль северного фасада здания по ул. Руданского, 5 до точки 50 на углу участка с кад. №90:25:010105:2407 (расстояние 5-50 = 17,27 м);
- 50-51 – от точки 50 в южном направлении вдоль участка с кад. №90:25:010105:2407 до точки 51 на углу участка с кад. №90:25:010105:3617 (расстояние 50-51 = 8,26 м);
- 51-52 – от точки 51 в восточном направлении вдоль участка с кад. №90:25:010105:2407 до точки 52 на углу участка (расстояние 51-52 = 6,66 м);
- 52-53 – от точки 52 в северном направлении вдоль участка с кад. №90:25:010105:2407 до точки 53 на углу участка (расстояние 52-53 = 0,34 м);
- 53-54 – от точки 53 в восточном направлении вдоль участка с кад. №90:25:010105:2407 до точки 54 на углу участка (расстояние 53-54 = 9,98 м);
- 54-55 – от точки 54 в южном направлении вдоль участка с кад. №90:25:010105:2407 до точки 55 на углу участка (расстояние 54-55 = 7,03 м);
- 55-56 – от точки 55 в восточном направлении до точки 56 на границе участка с кад. №90:25:010105:739 (расстояние 55-56 = 0,66 м);
- 56-57 – от точки 56 в восточном направлении вдоль участка с кад. №90:25:010105:7397 до точки 57 на углу участка (расстояние 56-57 = 1,40 м);

- 57-58 – от точки 57 в южном направлении вдоль участка с кад. №90:25:010105:7397 до точки 58 на углу участка (расстояние 57-58 = 11,24 м);
- 58-59 – от точки 58 в юго-западном направлении до точки 59 на границе участка с кад. №90:25:010105:792 (расстояние 58-59 = 0,87 м);
- 59-60 – от точки 59 в юго-западном направлении вдоль участка с кад. №90:25:010105:792 до точки 60 на углу участка (расстояние 59-60 = 16,39 м);
- 60-61 – от точки 60 в южном направлении вдоль участка с кад. №90:25:010105:792 до точки 61 на углу участка (расстояние 60-61 = 15,89 м);
- 61-62 – от точки 61 в южном направлении вдоль участка с кад. №90:25:010105:792 до точки 62 на углу участка с кад. №90:25:010105:3614 (расстояние 61-62 = 3,92 м);
- 62-63 – от точки 62 в юго-западном направлении вдоль участка с кад. №90:25:010105:3614 до точки 63 на углу участка (расстояние 62-63 = 4,91 м);
- 63-64 – от точки 63 в северо-западном направлении вдоль участка с кад. №90:25:010105:3614 до точки 64 на углу участка (расстояние 63-64 = 0,68 м);
- 64-12 – от точки 64 в юго-западном направлении вдоль участка с кад. №90:25:010105:3614 в исходную точку 12 на углу участка (расстояние 64-12 = 29,52 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
12	4920765.98	5194520.25
11	4920789.64	5194481.90
10	4920791.58	5194479.04
9	4920795.92	5194473.12
8	4920797.11	5194471.66
7	4920798.74	5194472.89
6	4920824.60	5194494.12
5	4920858.90	5194520.29
50	4920851.21	5194535.75
51	4920843.21	5194533.71
52	4920841.34	5194540.10
53	4920841.67	5194540.20
54	4920838.63	5194549.71
55	4920831.96	5194547.49
56	4920831.75	5194548.12
57	4920831.72	5194549.52
58	4920820.48	5194549.84
59	4920820.10	5194549.06
60	4920813.06	5194534.26
61	4920798.04	5194539.45
62	4920794.17	5194540.07
63	4920790.00	5194537.48
64	4920790.36	5194536.90
12	4920765.98	5194520.25

Зона охраняемого природного ландшафта

Текстовое описание границ зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)

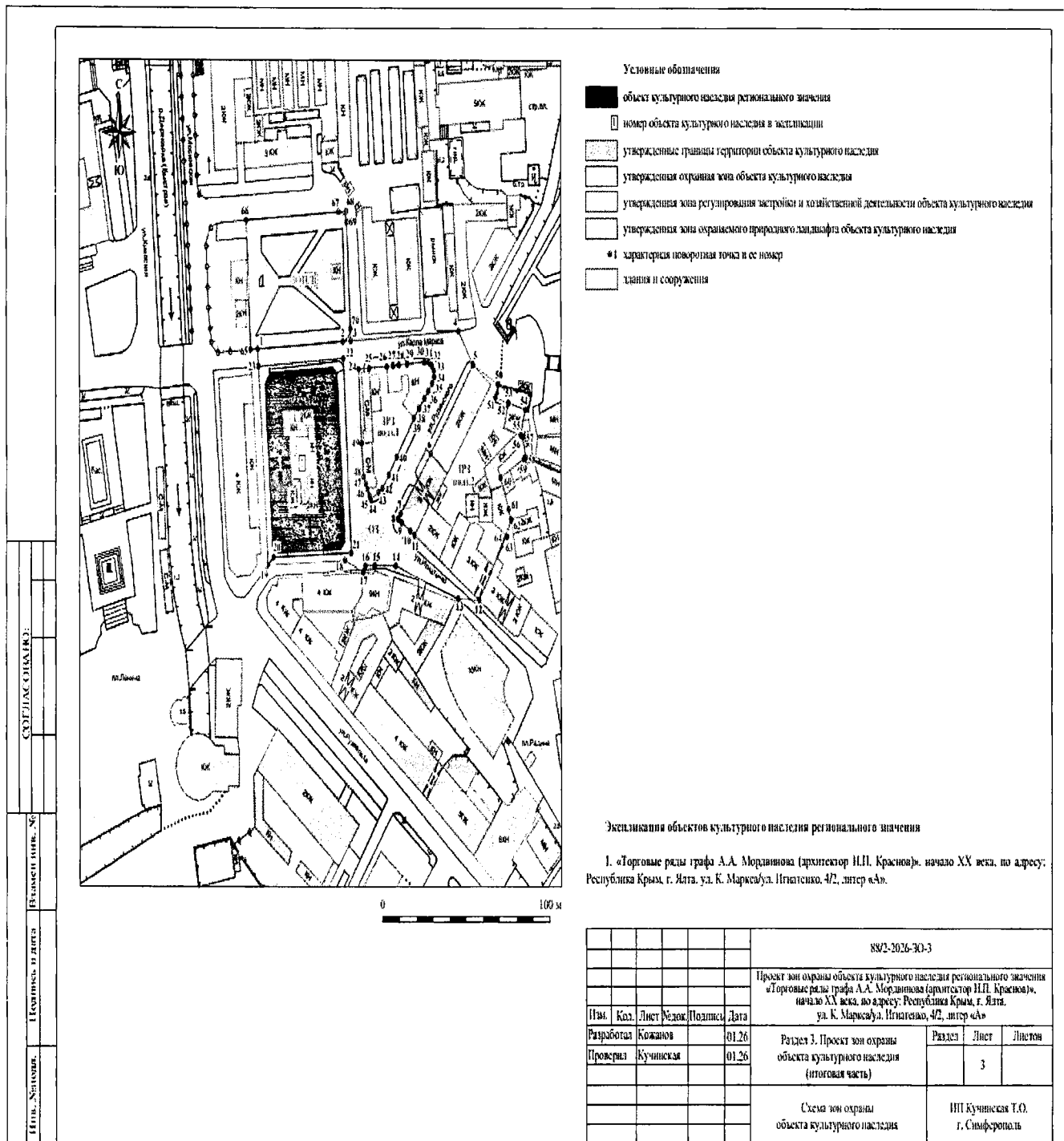
Границы зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ) проходят по часовой стрелке:

- 65–66 – от точки 65, расположенной на тротуаре южной стороны сквера Юбилейный, в северном направлении, пересекая сквер, до точки 66 на тротуаре вдоль проезда (расстояние 65-66 = 48,89 м);
- 66–67 – от точки 66 в восточном направлении вдоль тротуара северной стороны сквера Юбилейный до точки 67 (расстояние 66-67 = 55,30 м);
- 67–68 – от точки 67 в восточном направлении вдоль северной стороны сквера Юбилейный до точки 68 (расстояние 67-68 = 3,32 м);
- 68–69 – от точки 68 в южном направлении вдоль восточной стороны сквера Юбилейный до точки 69 (расстояние 68-69 = 4,87 м);
- 69–70 – от точки 69 в южном направлении вдоль тротуара восточной стороны сквера Юбилейный до точки 70 (расстояние 69-70 = 38,86 м);
- 70–3 – от точки 70 в южном направлении вдоль восточной стороны сквера Юбилейный до точки 3 (расстояние 70-3 = 5,45 м);
- 3–2 – от точки 3 в западном направлении вдоль южной стороны сквера Юбилейный до точки 2 (расстояние 3-2 = 4,28 м);
- 2–1 – от точки 2 в западном направлении вдоль тротуара южной стороны сквера Юбилейный до точки 1 (расстояние 2-1 = 50,26 м);
- 1–65 – от точки 1 в западном направлении вдоль тротуара южной стороны сквера Юбилейный в исходную точку 65 (расстояние 1-65 = 3,97 м).

Перечень координат поворотных (характерных) границ зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (СК-63 (зона №5))	
	X	Y
65	4920865.49	5194387.61
66	4920914.35	5194385.98
67	4920916.19	5194441.25
68	4920916.18	5194444.57
69	4920911.31	5194444.65
70	4920872.47	5194445.90
3	4920867.02	5194446.10
2	4920866.86	5194441.82
1	4920865.59	5194391.58
65	4920865.49	5194387.61

Схема зон охраны объекта культурного наследия



Условные обозначения

- объект культурного наследия регионального значения
- номер объекта культурного наследия в энциклопедии
- утвержденные границы территории объекта культурного наследия
- утвержденная охранная зона объекта культурного наследия
- утвержденная зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия
- утвержденная зона охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия
- * 1 характеристика поворотной точки и ее номер
- здания и сооружения

Энциклопедия объектов культурного наследия регионального значения

1. «Торговые ряды графа А.А. Морозова (архитектор И.П. Краснов)», начало XX века, по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. К. Маркса/ул. Игнатенко, 4/2, литер «А».

КОПИЛАС ОЦЕНКА
 Элемент инв. №
 Изменения в листе
 Итого: Листов:

88/2-2026-90-3						
Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Торговые ряды графа А.А. Морозова (архитектор И.П. Краснов)», начало XX века, по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. К. Маркса/ул. Игнатенко, 4/2, литер «А»						
Изм.	Кол.	Лист	Редакт.	Подпись	Дата	
Разработал	Кожанов				01.26	Раздел 3. Проект зон охраны объекта культурного наследия (итоговая часть)
Проверил	Кучинская				01.26	
Схема зон охраны объекта культурного наследия						Раздел Лист Листов 3
ИП Кучинская Т.О. г. Симферополь						

Приложение 2
к приказу Министерства культуры
Республики Крым
от « 15 » 15 2026 № 134-СН

Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Торговые ряды графа А.А. Мордвинова (архитектор Н.П. Краснов)», начало XX века, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. К. Маркса/ул. Игнатенко, 4/2, литер «А»

Охранная зона

В границах охранной зоны **запрет:**

- на строительство, за исключением линейных объектов, не нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, 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);
- 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;
- на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объекта культурного наследия;
- на строительство и реконструкцию линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды (наземный и надземный способ прокладки инженерных сетей, при реконструкции дорог повышение уровня твердых покрытий), 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;
- на реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, если такая реконструкция выполняется в существующих объёмных параметрах объекта капитального строительства;
- 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;
- 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);
- 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;
 - 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;
 - на проведение работ по благоустройству, за исключением случаев, если такие работы не оказывают негативного воздействия на объект культурного наследия, или не нарушают характеристики его историко-градостроительной среды, в том числе:
 - устройство и ремонт проездов, проходов с использованием в покрытии асфальтобетона, натуральных материалов (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующие их (тротуарная плитка) с организацией водоотведения;
 - 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);
 - установка прозрачных ограждений, формирующих территории общего пользования, с применением материалов, соответствующих характеру историко-градостроительной среды; допускаются глухие деревянные ограждения традиционного типа по красной линии улицы, а также применение строительных ограждений на время производства земляных, хозяйственных, ремонтных и иных работ;
 - на применение глухих ограждений, высотой более 1,8 метра, формирующих территории общего пользования, за исключением деревянных ограждений традиционного типа по красным линиям улиц, а также временных ограждений для производства земляных, хозяйственных, ремонтных и иных работ;
 - на размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

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))

В границах ЗРЗ (подзона 1) запрет:

- на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и историческую застройку,

- на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объекта культурного наследия;
- 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 5,0 м от отмостки здания до максимально высокой его части и не выше 1 надземного этажа, при использовании строительных и отделочных материалов, соответствующих характеру исторической среды (или имитирующие их);
- 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;
- на размещение инженерного оборудования на фасадах зданий, формирующих территории общего пользования;
- на строительство и реконструкцию линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды (наземный и надземный способ прокладки инженерных сетей, при реконструкции дорог и проездов повышение уровня твердых покрытий);
- 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;
 - некапитальные строения высотой более 5 метров;
- 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, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной среды;
- на применение глухих ограждений на общественных территориях, за исключением временных ограждений для производства земляных, хозяйственных, ремонтных и иных работ;
- на использование ярких и контрастирующих цветовых решений ограждений с применением материалов, не соответствующих характеристикам исторической среды;
- на высадку кустарниковой и древесной растительности, закрывающих обзор объектов культурного наследия;
- на организацию необорудованных мест для парковки автотранспорта, отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов;
- на проведение всех видов строительных реконструктивных, ремонтных работ, а также работ по благоустройству, которые могут повлечь за собой негативные последствия для физической сохранности и сохранения градостроительной роли, расположенных в непосредственной близости объектов культурного наследия, без разработки в составе проектной документации раздела по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

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 2))

В границах ЗРЗ (подзона 2) запрет:

- на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и историческую застройку;
- на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объекта культурного наследия;
- 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 и не выше 3 надземных этажей (включая мансардный), при использовании строительных и отделочных материалов, соответствующих характеру исторической среды (или имитирующие их);
- 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;
- на применение плоской кровли в строительстве и реконструкции объектов капитального строительства;
- на размещение инженерного оборудования на фасадах зданий, формирующих территории общего пользования;
- на строительство и реконструкцию линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды (наземный и надземный способ прокладки инженерных сетей, при реконструкции дорог и проездов повышение уровня твердых покрытий);
- 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;
 - некапитальные строения высотой более 5 метров;
- 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, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной среды;
- на применение глухих ограждений на общественных территориях, за исключением временных ограждений для производства земляных, хозяйственных, ремонтных и иных работ;
- на использование ярких и контрастирующих цветовых решений ограждений с применением материалов, не соответствующих характеристикам исторической среды;
- на высадку кустарниковой и древесной растительности, закрывающих обзор объектов культурного наследия;

- на организацию необорудованных мест для парковки автотранспорта, отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов;
- на проведение всех видов строительных реконструктивных, ремонтных работ, а также работ по благоустройству, которые могут повлечь за собой негативные последствия для физической сохранности и сохранения градостроительной роли, расположенных в непосредственной близости объектов культурного наследия, без разработки в составе проектной документации раздела по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

Зона охраняемого природного ландшафта

Ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей в границах зон охраны, и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)

В границах ЗОПЛ запрет:

- на осуществление хозяйственной деятельности, нарушающей характер и облик исторического и природного окружения объектов культурного наследия, вызывающей загрязнение почв, воздушного и водного бассейнов, нарушение сложившегося характера гидрологических условий;
- на уничтожение ценных зеленых насаждений;
- на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;
- на размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов;
- на размещение объектов, для которых требуется установление санитарно-защитной зоны и деятельность которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и охраняемый природный ландшафт;
- на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды объектов культурного наследия или препятствующих сохранению и (или) восстановлению такой среды, за исключением случаев, если такие строительство, реконструкция необходимы для обеспечения функционирования объектов культурного наследия;
- на строительство линейных объектов, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объекты культурного наследия и их историко-градостроительную и (или) природную среду, или необходимо для обеспечения их функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения;
- на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию охраняемого природного ландшафта, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, композиционной связи с объектами культурного наследия охраняемого природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства. Этот запрет не применяется к базовым станциям сотовой связи, башенным и антенно-мачтовым конструкциям, включая телевизионные и радиоантенны, которые размещены до 1 марта 2025 г., и не ограничивает проведение работ по ремонту и модернизации базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, в пределах их объемно-пространственных параметров;

- на проведение всех видов строительных реконструктивных, ремонтных работ, а также работ по благоустройству, которые могут повлечь за собой негативные последствия для физической сохранности и сохранения градостроительной роли, расположенных в непосредственной близости объектов культурного наследия, без разработки в составе проектной документации раздела по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.