



**РЕСПУБЛИКА КРЫМ
МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ**

ПРИКАЗ

от «16» 06 2026 года

№ 559 - 1188

г. Симферополь

Об утверждении границ зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий гостиницы «Россия», XIX век, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, наб. им. В.И. Ленина, 11, литер «А»; наб. им. В.И. Ленина, 13/ул. Садовая, 3, 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 «Комплекс зданий гостиницы «Россия», XIX век, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, наб. им. В.И. Ленина, 11, литер «А»; наб. им. В.И. Ленина, 13/ул. Садовая, 3, литер «А» (№ п/п 744-1), разработанным ИП Кучинская Т.О.,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые:

1.1 Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий гостиницы «Россия», XIX век, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, наб. им. В.И. Ленина, 11, литер «А»; наб. им. В.И. Ленина, 13/ул. Садовая, 3, литер «А» (№ п/п 744-1) (приложение 1).

1.2 Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий гостиницы «Россия», XIX век, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, наб. им. В.И. Ленина, 11, литер «А»; наб. им. В.И. Ленина, 13/ул. Садовая, 3, литер «А» (№ п/п 744-1) (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;

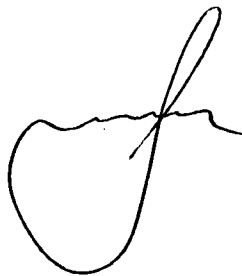
- размещение настоящего приказа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и направление его копии в администрацию г. Ялты Республики Крым для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3. Считать утратившим силу приказ Министерства культуры Республики Крым от 28.05.2021 № 136-ОКН «Об утверждении границ зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий гостиницы «Россия», XIX век», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, наб. им. В.И. Ленина, 11, литер «А»; наб. им. В.И. Ленина, 13/ул. Садовая, 3, литер «А».

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 «26» 06 2026 № 559-ОК/11

Границы

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий гостиницы «Россия», XIX век, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, наб. им. В.И. Ленина, 11, литер «А»; наб. им. В.И. Ленина, 13/ул. Садовая, 3, литер «А» (№ п/п 744-1)

Охранная зона

Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ)

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

Границы наружного контура охранной зоны (ОЗ)

- от точки 1, расположенной на восточном углу здания по наб. им. В.И. Ленина, 15, в северо-западном направлении вдоль тротуара до точки 2 (расстояние 1-2 = 40,57 м);
- от точки 2 в юго-западном направлении вдоль проезда до точки 3 (расстояние 2-3 = 11,41 м);
- от точки 3 в северо-западном направлении вдоль канатной дороги до точки 4 (расстояние 3-4 = 41,35 м);
- от точки 4 в северо-восточном направлении по юго-восточной границе участка домовладения по ул. Садовая, 1Е до точки 5 (расстояние 4-5 = 7,77 м);
- от точки 5 в северо-западном направлении по северо-восточной границе участка домовладения по ул. Садовая, 1Е до точки 6 (расстояние 5-6 = 21,92 м);
- от точки 6 в северо-западном направлении по северо-восточной границе участка домовладения по ул. Садовая, 1Е до точки 7 (расстояние 5-6 = 2,47 м);
- от точки 7 в северо-восточном направлении вдоль каменной подпорной стены вдоль стороны ул. Садовой до точки 8 (расстояние 7-8 = 3,01 м);
- от точки 8 в северо-восточном направлении вдоль каменной подпорной стены нечетной стороны ул. Садовой до точки 9 (расстояние 8-9 = 6,24 м);
- от точки 9 в северо-восточном направлении вдоль каменной подпорной стены нечетной стороны ул. Садовой до точки 10 (расстояние 9-10 = 62,05 м);
- от точки 10 в северо-восточном направлении вдоль каменной подпорной стены нечетной стороны ул. Садовой до точки 11 (расстояние 10-11 = 3,98 м);
- от точки 11 в северном направлении, пересекая проезд, вдоль нечетной стороны ул. Садовой до точки 12 (расстояние 11-12 = 9,67 м);
- от точки 12 в восточном направлении вдоль проезда до точки 13 (расстояние 12-13 = 4,72 м);
- от точки 13 в восточном направлении вдоль проезда до точки 14 (расстояние 13-14 = 7,42 м);
- от точки 14 в восточном направлении вдоль проезда до точки 15 (расстояние 14-15 = 7,40 м);
- от точки 15 в восточном направлении вдоль проезда до точки 16 (расстояние 15-16 = 7,83 м);
- от точки 16 в юго-восточном направлении вдоль подпорной стены проезда до точки 17 (расстояние 16-17 = 5,05 м);
- от точки 17 в северо-восточном направлении вдоль подпорной стены проезда до точки 18 (расстояние 17-18 = 2,06 м);
- от точки 18 в юго-восточном направлении вдоль ограждения территории и северной стороны проезда до точки 19 (расстояние 18-19 = 18,32 м);

- от точки 19 в юго-восточном направлении вдоль южной границы земельного участка с кад. №90:25:010107:575 до точки 20 (расстояние 19-20 = 18,67 м);
- от точки 20 в юго-восточном направлении вдоль южной границы земельного участка с кад. №90:25:010107:575 до точки 21 (расстояние 20-21 = 24,41 м);
- от точки 21 в юго-восточном направлении, пересекая проезд, до точки 22 (расстояние 21-22 = 7,99 м);
- от точки 22 в юго-восточном направлении до точки 23 на красной линии застройки наб. им. В.И. Ленина (расстояние 22-23 = 42,58 м);
- от точки 23 в северо-восточном направлении вдоль наб. им. В.И. Ленина до точки 24 (расстояние 23-24 = 74,11 м);
- от точки 24 в южном направлении, пересекая наб. им. В.И. Ленина, до точки 25 на углу парапета клумбы (расстояние 24-25 = 20,92 м);
- от точки 25 в юго-восточном направлении вдоль клумбы до точки 26 на углу парапета клумбы (расстояние 25-26 = 9,85 м);
- от точки 26 в юго-восточном направлении до точки 27 (расстояние 26-27 = 3,70 м);
- от точки 27 в юго-западном направлении до точки 28 (расстояние 27-28 = 15,15 м);
- от точки 28 в юго-восточном направлении до точки 29 (расстояние 28-29 = 19,65 м);
- от точки 29 в северо-восточном направлении до точки 30 (расстояние 29-30 = 15,15 м);
- от точки 30 в юго-восточном направлении, пересекая набережную, до точки 31 на углу бетонной набережной (расстояние 30-31 = 19,96 м);
- от точки 31 в юго-западном направлении вдоль набережной до точки 32 на углу бетонной набережной (расстояние 31-32 = 198,70 м);
- от точки 32 в северо-западном направлении, пересекая набережную, до точки 33 на углу парапета клумбы (расстояние 32-33 = 40,38 м);
- от точки 33 в северо-западном направлении вдоль клумбы до точки 34 на углу парапета клумбы (расстояние 33-34 = 6,72 м);
- от точки 34 в северо-восточном направлении в исходную точку 1 (расстояние 34-1 = 49,85 м);

Границы внутреннего контура охранной зоны (ОЗ)

- от точки 35, расположенной на северо-западном углу утвержденной территории объекта культурного наследия, в северо-восточном направлении по границе территории до точки 36 (расстояние 35-36 = 4,41 м);
- от точки 36 в восточном направлении по границе территории объекта культурного наследия до точки 37 (расстояние 36-37 = 2,17 м);
- от точки 37 в восточном направлении по границе территории объекта культурного наследия до точки 38 (расстояние 37-38 = 2,51 м);
- от точки 38 в восточном направлении по границе территории объекта культурного наследия до точки 39 (расстояние 38-39 = 2,16 м);
- от точки 39 в юго-восточном направлении по границе территории объекта культурного наследия до точки 40 (расстояние 39-40 = 11,19 м);
- от точки 40 в юго-восточном направлении по границе территории объекта культурного наследия до точки 41 (расстояние 40-41 = 13,69 м);
- от точки 41 в юго-восточном направлении по границе территории объекта культурного наследия до точки 42 (расстояние 41-42 = 32,83 м);
- от точки 42 в юго-восточном направлении по границе территории объекта культурного наследия до точки 43 (расстояние 42-43 = 36,54 м);
- от точки 43 в юго-восточном направлении по границе территории объекта культурного наследия до точки 44 (расстояние 43-44 = 30,38 м);
- от точки 44 в юго-западном направлении по границе территории объекта культурного наследия до точки 45 (расстояние 44-45 = 35,04 м);
- от точки 45 в юго-западном направлении по границе территории объекта культурного наследия до точки 46 (расстояние 45-46 = 18,21 м);

- от точки 46 в юго-западном направлении по границе территории объекта культурного наследия до точки 47 (расстояние 46-47 = 42,24 м);
- от точки 47 в северо-западном направлении по границе территории объекта культурного наследия до точки 48 (расстояние 47-48 = 18,31 м);
- от точки 48 в северо-западном направлении по границе территории объекта культурного наследия до точки 49 (расстояние 48-49 = 38,77 м);
- от точки 49 в северо-западном направлении по границе территории объекта культурного наследия до точки 50 (расстояние 49-50 = 19,71 м);
- от точки 50 в северо-западном направлении по границе территории объекта культурного наследия до точки 51 (расстояние 50-51 = 12,69 м);
- от точки 51 в южном направлении по границе территории объекта культурного наследия до точки 52 (расстояние 51-52 = 1,75 м);
- от точки 52 в северо-западном направлении по границе территории объекта культурного наследия до точки 53 (расстояние 52-53 = 17,48 м);
- от точки 53 в северо-восточном направлении по границе территории объекта культурного наследия до точки 51 (расстояние 53-54 = 4,77 м);
- от точки 54 в северо-восточном направлении по границе территории объекта культурного наследия до точки 54 (расстояние 54-55 = 71,40 м);
- от точки 55 в северо-восточном направлении по границе территории объекта культурного наследия в исходную точку 35 (расстояние 55-35 = 4,05 м).

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

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (СК-63 (зона №5))	
	X	Y
Наружный контур охранной зоны (ОЗ)		
1	4920568.620	5194046.590
2	4920595.150	5194015.900
3	4920587.220	5194007.700
4	4920616.734	5193978.730
5	4920622.310	5193984.130
6	4920636.410	5193967.347
7	4920638.020	5193965.480
8	4920640.000	5193967.740
9	4920645.820	5193969.990
10	4920702.310	5193995.660
11	4920706.020	5193997.110
12	4920715.670	5193996.450
13	4920716.600	5194001.080
14	4920716.200	5194008.490
15	4920714.880	5194015.770
16	4920711.970	5194023.040
17	4920708.902	5194027.047
18	4920710.510	5194028.330
19	4920700.540	5194043.700
20	4920690.530	5194059.460
21	4920677.040	5194079.800
22	4920672.020	5194086.010
23	4920642.650	5194116.840
24	4920691.870	5194172.250
25	4920670.970	5194171.240

26	4920662.890	5194176.870
27	4920659.867	5194179.003
28	4920651.133	5194166.624
29	4920635.077	5194177.953
30	4920643.811	5194190.332
31	4920627.500	5194201.840
32	4920488.660	5194059.690
33	4920518.690	5194032.700
34	4920522.660	5194027.280
1	4920568.620	5194046.590
Внутренний контур охранной зоны (ОЗ)		
35	4920707.730	5194002.047
36	4920710.000	5194005.831
37	4920710.000	5194008.000
38	4920710.000	5194010.513
39	4920709.316	5194012.564
40	4920702.450	5194021.393
41	4920696.769	5194033.852
42	4920678.184	5194060.911
43	4920662.467	5194093.900
44	4920642.241	5194116.564
45	4920615.410	5194094.030
46	4920601.990	5194081.720
47	4920572.491	5194051.489
48	4920584.657	5194037.811
49	4920606.442	5194005.744
50	4920618.272	5193989.971
51	4920627.243	5193981.000
52	4920625.487	5193981.000
53	4920636.410	5193967.347
54	4920638.900	5193971.424
55	4920704.490	5193999.617
35	4920707.730	5194002.047

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:

- от точки 21, расположенной на южном углу земельного участка с кад. №90:25:010107:575, в северо-восточном направлении вдоль границы участка до точки 56 на углу участка (расстояние 21-56 = 10,26 м);
- от точки 56 в северо-западном направлении вдоль границы участка с кад. №90:25:010107:575 до точки 57 на углу участка (расстояние 56-57 = 2,47 м);
- от точки 57 в северо-восточном направлении вдоль границы участка с кад. №90:25:010107:575 до точки 58 на углу участка (расстояние 57-58 = 3,12 м);
- от точки 58 в северо-восточном направлении вдоль проезда в сквере им. Некрасова до точки 59 (расстояние 58-59 = 11,02 м);
- от точки 59 в северо-восточном направлении вдоль проезда в сквере им. Некрасова до точки 60 (расстояние 59-60 = 28,42 м);
- от точки 60 в северо-восточном направлении вдоль проезда в сквере им. Некрасова до точки 61 (расстояние 60-61 = 28,95 м);

- от точки 61 в юго-восточном направлении вдоль тротуара с западной стороны здания по наб. им. В.И. Ленина, 7А до точки 62 (расстояние 61-62 = 17,63 м);
- от точки 62 в юго-восточном направлении вдоль тротуара до точки 63 (расстояние 62-63 = 43,95 м);
- от точки 63 в юго-восточном направлении вдоль тротуара до точки 64 (расстояние 63-64 = 7,73 м);
- от точки 64 в юго-восточном направлении вдоль тротуара до точки 24 (расстояние 64-24 = 1,52 м);
- от точки 24 в юго-западном направлении вдоль наб. им. В.И. Ленина до точки 23 (расстояние 24-23 = 74,11 м);
- от точки 23 в северо-западном направлении вдоль северо-восточного фасада объекта культурного наследия «Торговые ряды гостиницы «Россия» до точки 22 (расстояние 23-22 = 42,58 м);
- от точки 22 в северо-западном направлении в исходную точку 21 (расстояние 22-21 = 7,99 м).

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

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (СК-63 (зона №5))	
	X	Y
21	4920677.040	5194079.800
56	4920685.530	5194085.560
57	4920686.881	5194083.494
58	4920689.460	5194085.240
59	4920698.080	5194092.100
60	4920722.420	5194106.780
61	4920744.780	5194125.170
62	4920731.420	5194136.680
63	4920698.770	5194166.100
64	4920692.940	5194171.170
24	4920691.870	5194172.250
23	4920642.650	5194116.840
22	4920672.020	5194086.010
21	4920677.040	5194079.800

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:

- от точки 12, расположенной на линии дороги нечетной стороны ул. Садовой, в северном направлении вдоль западного фасада нежилого здания по ул. Садовая, 5, до точки 65 (расстояние 12-65 = 13,84 м);
- от точки 65 в северном направлении вдоль западного фасада нежилого здания по ул. Садовая, 5, до точки 66 (расстояние 65-66 = 27,21 м);
- от точки 66 в северо-восточном направлении вдоль фасада нежилого здания по ул. Садовая, 5, до точки 67 (расстояние 66-67 = 3,57 м);
- от точки 67 в восточном направлении вдоль северного фасада нежилого здания по ул. Садовая, 5, до точки 68 (расстояние 67-68 = 5,84 м);

- от точки 68 в восточном направлении вдоль северного фасада нежилого здания по ул. Садовая, 5, до точки 69 (расстояние 68-69 = 6,80 м);
- от точки 69 в юго-восточном направлении вдоль северного фасада нежилого здания по ул. Садовая, 5, до точки 70 (расстояние 69-70 = 4,92 м);
- от точки 70 в юго-восточном направлении вдоль ограждения территории нежилого здания по ул. Садовая, 5, до точки 71 (расстояние 70-71 = 8,70 м);
- от точки 71 в юго-восточном направлении вдоль ограждения территории нежилого здания по ул. Садовая, 5, до точки 72 (расстояние 71-72 = 5,45 м);
- от точки 72 в южном направлении вдоль ограждения территории нежилого здания по ул. Садовая, 5, до точки 73 (расстояние 72-73 = 7,56 м);
- от точки 73 в юго-восточном направлении вдоль подпорной стены до точки 74 (расстояние 73-74 = 8,80 м);
- от точки 74 в юго-западном направлении вдоль подпорной стены до точки 18 (расстояние 74-18 = 20,88 м);
- от точки 18 в юго-западном направлении вдоль подпорной стены до точки 17 (расстояние 18-17 = 2,06 м);
- от точки 17 в северо-западном направлении вдоль проезда до точки 16 (расстояние 17-16 = 5,05 м);
- от точки 16 в западном направлении вдоль проезда до точки 15 (расстояние 16-15 = 7,83 м);
- от точки 15 в западном направлении вдоль проезда до точки 14 (расстояние 15-14 = 7,40 м);
- от точки 14 в западном направлении вдоль проезда до точки 13 (расстояние 14-13 = 7,42 м);
- от точки 13 в западном направлении вдоль проезда в исходную точку 12 (расстояние 13-12 = 4,72 м).

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

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (СК-63 (зона №5))	
	X	Y
12	4920715.670	5193996.450
65	4920729.430	5193997.910
66	4920755.760	5194004.790
67	4920758.010	5194007.560
68	4920757.610	5194013.390
69	4920756.680	5194020.130
70	4920753.770	5194024.100
71	4920746.760	5194029.260
72	4920742.000	5194031.910
73	4920734.460	5194032.440
74	4920728.500	5194038.920
18	4920710.510	5194028.330
17	4920708.902	5194027.047
16	4920711.970	5194023.040
15	4920714.880	5194015.770
14	4920716.200	5194008.490
13	4920716.600	5194001.080
12	4920715.670	5193996.450

Текстовое описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ подзона 3)

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ подзона 3) проходят по часовой стрелке:

- от точки 19, расположенной на западном углу участка с кад. №90:25:010107:575, в северо-восточном направлении по границе участка до точки 75 на углу участка (расстояние 19-75 = 0,69 м);
- от точки 75 в северо-западном направлении вдоль границы участка с кад. №90:25:010107:575 до точки 76 на углу участка (расстояние 75-76 = 2,14 м);
- от точки 76 в северо-восточном направлении вдоль границы участка с кад. №90:25:010107:575 до точки 77 на углу участка (расстояние 76-77 = 13,15 м);
- от точки 77 в юго-восточном направлении вдоль границы участка с кад. №90:25:010107:575 до точки 78 на углу участка (расстояние 77-78 = 24,18 м);
- от точки 78 в юго-восточном направлении вдоль границы участка с кад. №90:25:010107:575 до точки 58 на углу участка (расстояние 78-58 = 18,96 м);
- от точки 58 в юго-западном направлении вдоль границы участка с кад. №90:25:010107:575 до точки 57 на углу участка (расстояние 58-57 = 3,12 м);
- от точки 57 в юго-восточном направлении вдоль границы участка с кад. №90:25:010107:575 до точки 56 на углу участка (расстояние 57-56 = 2,47 м);
- от точки 56 в юго-западном направлении вдоль границы участка с кад. №90:25:010107:575 до точки 21 на углу участка (расстояние 56-21 = 10,26 м);
- от точки 21 в северо-западном направлении вдоль границы участка с кад. №90:25:010107:575 до точки 20 на углу участка (расстояние 21-20 = 24,41 м);
- от точки 20 в северо-западном направлении вдоль границы участка с кад. №90:25:010107:575 в исходную точку 19 на углу участка (расстояние 20-19 = 18,67 м).

Таблица координат поворотных точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ подзона 3) объекта культурного наследия (система координат СК-63 (зона №5))

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (СК-63 (зона №5))	
	X	Y
19	4920700.540	5194043.700
75	4920701.120	5194044.080
76	4920702.350	5194042.330
77	4920713.450	5194049.380
78	4920699.810	5194069.350
58	4920689.460	5194085.240
57	4920686.881	5194083.494
56	4920685.530	5194085.560
21	4920677.040	5194079.800
20	4920690.530	5194059.460
19	4920700.540	5194043.700

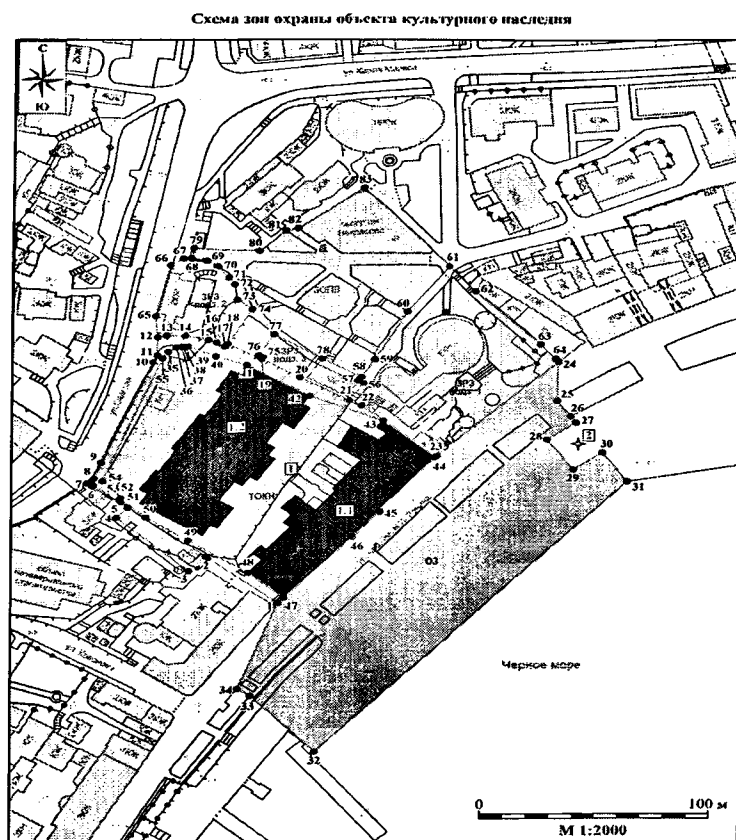
Текстовое описание границ зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)

- от точки 68, расположенной на углу подпорной стены в западной части сквера им. Некрасова, в северном направлении вдоль стены до точки 79 на углу стены (расстояние 68-79 = 6,00 м);
- от точки 79 в восточном направлении вдоль бордюра аллеи до точки 80 на углу клумбы (расстояние 79-80 = 29,24 м);
- от точки 80 в северо-восточном направлении вдоль бордюра аллеи до точки 81 на углу клумбы (расстояние 80-81 = 15,41 м);
- от точки 81 в северо-восточном направлении, пересекая аллею, до точки 82 на углу клумбы (расстояние 81-82 = 5,54 м);
- от точки 82 в северо-восточном направлении вдоль бордюра аллеи до точки 83 (расстояние 82-83 = 34,12 м);
- от точки 83 в юго-восточном направлении вдоль бордюра аллеи до точки 61 (расстояние 83-61 = 56,07 м);
- от точки 61 в юго-западном направлении вдоль бордюра аллеи до точки 60 на углу клумбы (расстояние 61-60 = 28,95 м);
- от точки 60 в юго-западном направлении вдоль аллеи до точки 59 на углу клумбы (расстояние 60-59 = 28,42 м);
- от точки 59 в юго-западном направлении вдоль аллеи до точки 58 на углу участка с кад. №90:25:010107:575 (расстояние 59-58 = 11,02 м);
- от точки 58 в северо-западном направлении вдоль границы участка с кад. №90:25:010107:575 до точки 78 на углу участка (расстояние 58-78 = 18,96 м);
- от точки 78 в северо-западном направлении вдоль границы участка с кад. №90:25:010107:575 до точки 77 на углу участка (расстояние 78-77 = 24,18 м);
- от точки 77 в юго-западном направлении вдоль границы участка с кад. №90:25:010107:575 до точки 76 на углу участка (расстояние 77-76 = 13,15 м);
- от точки 76 в юго-восточном направлении вдоль границы участка с кад. №90:25:010107:575 до точки 75 на углу участка (расстояние 76-75 = 2,14 м);
- от точки 75 в юго-западном направлении вдоль границы участка с кад. №90:25:010107:575 до точки 19 на углу участка (расстояние 75-19 = 0,69 м);
- от точки 19 в северо-западном направлении вдоль ограждения с северной стороны проезда до точки 18 (расстояние 19-18 = 18,32 м);
- от точки 18 в северо-восточном направлении вдоль подпорной стены до точки 74 на углу стены (расстояние 18-74 = 20,88 м);
- от точки 74 в северо-западном направлении вдоль подпорной стены до точки 73 на углу стены (расстояние 74-73 = 8,80 м);
- от точки 73 в северном направлении вдоль ограждения до точки 72 (расстояние 73-72 = 7,56 м);
- от точки 72 в северо-западном направлении вдоль ограждения до точки 71 (расстояние 72-71 = 5,45 м);
- от точки 71 в северо-западном направлении вдоль ограждения до точки 70 (расстояние 71-70 = 8,70 м);
- от точки 70 в северо-западном направлении вдоль ограждения до точки 69 (расстояние 70-69 = 4,92 м);
- от точки 69 в западном направлении вдоль ограждения в исходную точку 68 (расстояние 69-68 = 6,80 м).

Таблица координат поворотных точек границ зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ) объекта культурного наследия (система координат СК-63 (зона №5))

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (СК-63 (зона №5))	
	X	Y
68	4920757.610	5194013.390
79	4920763.590	5194013.910
80	4920759.700	5194042.890
81	4920769.860	5194054.480
82	4920770.730	5194059.950
83	4920787.960	5194089.400
61	4920744.780	5194125.170
60	4920722.420	5194106.780
59	4920698.080	5194092.100
58	4920689.460	5194085.240
78	4920699.810	5194069.350
77	4920713.450	5194049.380
76	4920702.350	5194042.330
75	4920701.120	5194044.080
19	4920700.540	5194043.700
18	4920710.510	5194028.330
74	4920728.500	5194038.920
73	4920734.460	5194032.440
72	4920742.000	5194031.910
71	4920746.760	5194029.260
70	4920753.770	5194024.100
69	4920756.680	5194020.130
68	4920757.610	5194013.390

Схема зон охраны объекта культурного наследия



Условные обозначения

- | | |
|---|--|
|  | объект культурного наследия регионального значения |
|  | выявленный объект культурного наследия |
|  | номер объекта культурного наследия в экспликации |
|  | границы территории объекта культурного наследия |
|  | охранная зона объекта культурного наследия |
|  | зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия |
|  | зона охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия |
| <ul style="list-style-type: none"> ● 1 | характерная поворотная точка и ее номер |
|  | здания и сооружения |

Экспликация объектов культурного наследия

1. Объект культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий гостиницы «Россия», XIX в. по адресу: Республика Крым, г. Ялта, наб. им. В.И.Ленина, 11, литер «А»; наб. им. В.И. Ленина, 13/ул. Садовая, 3, литер «А».

1.1. Объект культурного наследия регионального значения «Торговые ряды гостиницы «Россия», по адресу: Республика Крым, г. Ялта, набережная им. В.И.Ленина, 11, литер «А».

1.2. Объект культурного наследия регионального значения «Здание гостиницы «Россия» (архитектор А.К. Винберг). 1875 год» по адресу: Республика Крым, г.Ялта, наб. им. В.И. Ленина, 13 / ул. Садовая, 3, литер «А».

2. Выявленный объект культурного наследия «Стела городам-побратимам» 1960 год, 2006 год, по адресу: Республика Крым, г. Ялта, набережная им. В. И. Ленина.

						84/2025-30-3					
						Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий гостиницы «Россия», XIX век по адресу: Республика Крым, г. Ялта, наб. им. В.И. Ленина, 11, литеры «А»; наб. им. В.И. Ленинн. 13 / ул. Садовая, 3, литера «А».					
Изм.	Кол.	Лист	Медок.	Подпись	Дата				Раздел	Лист	Литов
Разработал		Кожанов			12.25	Раздел 3. Проект зон охраны объекта культурного наследия (итоговая часть)					
Проверил		Кучинская			12.25					3	
						Схема зон охраны объекта культурного наследия			ИП Кучинская Т.О.		

Приложение 2

к приказу Министерства культуры

Республики Крым

от «16» 06 2026 № 559-011/1

Режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс зданий гостиницы «Россия», XIX век, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, наб. им. В.И. Ленина, 11, литер «А»; наб. им. В.И. Ленина, 13/ул. Садовая, 3, литер «А» (№ п/п 744-1)

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, 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);

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;

4) 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;

5) на реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, если такая реконструкция выполняется в существующих объёмных параметрах объекта капитального строительства;

6) 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;

7) 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);

8) 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;

9) 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;

10) 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;

11) 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;

12) 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))

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 16,0 м от отмостки здания до

максимально высокой его части, 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, при реконструкции дорог и проездов повышение уровня твердых покрытий);
- 7) на размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, а именно:
- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) на применение глухих ограждений на общественных территориях, за исключением временных ограждений для производства земляных, хозяйственных, ремонтных и иных работ;
- 11) на использование ярких и контрастирующих цветовых решений ограждений с применением материалов, не соответствующих характеристикам исторической среды;
- 12) на высадку кустарниковой и древесной растительности, закрывающих обзор объектов культурного наследия;
- 13) на организацию необорудованных мест для парковки автотранспорта, отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов.

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))

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, 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, при реконструкции дорог и проездов повышение уровня твердых покрытий);
- 7) на размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, а именно:
- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) на применение глухих ограждений на общественных территориях, за исключением временных ограждений для производства земляных, хозяйственных, ремонтных и иных работ;
- 11) на использование ярких и контрастирующих цветовых решений ограждений с применением материалов, не соответствующих характеристикам исторической среды;
- 12) на высадку кустарниковой и древесной растительности, закрывающих обзор объектов культурного наследия;
- 13) на организацию необорудованных мест для парковки автотранспорта, отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов.

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 3))

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 8,0 м от отмостки здания до максимально высокой его части, 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, при реконструкции дорог и проездов повышение уровня твердых покрытий);
- 7) на размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, а именно:
- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) на применение глухих ограждений на общественных территориях, за исключением временных ограждений для производства земляных, хозяйственных, ремонтных и иных работ;
- 11) на использование ярких и контрастирующих цветовых решений ограждений с применением материалов, не соответствующих характеристикам исторической среды;
- 12) на высадку кустарниковой и древесной растительности, закрывающих обзор объектов культурного наследия;
- 13) на организацию необорудованных мест для парковки автотранспорта, отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов.

Зона охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)

Ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей в границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)

Запрет:

- 1) 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;
- 2) на уничтожение ценных зеленых насаждений;
- 3) на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;
- 4) на размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов;
- 5) на размещение объектов, для которых требуется установление санитарно-защитной зоны и деятельность которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и охраняемый природный ландшафт;
- 6) 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;
- 7) 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;

- 8) 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.