



## **ПРАВИТЕЛЬСТВО МАГАДАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

# **ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от «15» октября 2019 г. № 684-пп

г. Магадан

**Об утверждении зоны охраны объекта культурного наследия  
регионального значения «Здание учебного корпуса  
Магаданского политехникума», расположенного по адресу:  
Магаданская область, г. Магадан, пр. Ленина, д. 4**

В соответствии со статьями 33, 34 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», статьей 10 Закона Магаданской области от 10 января 2008 г. № 970-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Магаданской области» на основании научно-проектной документации «Проект границ территории и зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание учебного корпуса Магаданского политехникума», расположенного по адресу: 685000 РФ, Магаданская область, г. Магадан, пр. Ленина, д. 4», разработанной ООО «ПромстройНИИпроект», акта государственной историко-культурной экспертизы от 23 августа 2019 года, Правительство Магаданской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить Границы охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание учебного корпуса Магаданского политехникума», расположенного по адресу: Магаданская область, г. Магадан, пр. Ленина, д. 4 согласно приложению № 1 к настоящему постановлению.

2. Утвердить Режим использования земель в границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание учебного корпуса Магаданского политехникума», расположенного по адресу: Магаданская область, г. Магадан, пр. Ленина, д. 4 согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

3. Утвердить Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Здание учебного корпуса Магаданского политехникума», расположенного по адресу: Магаданская область, г. Магадан, пр. Ленина, д. 4 согласно приложению № 3 к настоящему постановлению.

4. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию.

Губернатор  
Магаданской области



С.К. Носов

## **ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**

**к постановлению Правительства  
Магаданской области**

**от «15» октября 2019 г. № 684-пп**

**Границы охранной зоны объекта культурного наследия  
регионального значения «Здание учебного корпуса Магаданского  
политехникума», расположенного по адресу: Магаданская область,  
г. Магадан, пр. Ленина, д. 4**

Описание границы охранной зоны (далее – ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Здание учебного корпуса Магаданского политехникума», расположенного по адресу: Магаданская область, г. Магадан, пр. Ленина, д. 4.

Граница охранной зоны Объекта имеет сложную ломаную линию, углы поворота которой расположены на 35 точках. Граница охватывает земли общего пользования – часть улиц и пересечение пр. Ленина и ул. Пролетарской и территорию Объекта. Граница, в основном, совпадает с границами земельных участков, которые, вдоль красной линии совпадают с линией застройки.

1-я точка границы охранной зоны совпадает с точкой 1 на северной границе территории Объекта. Граница охранной зоны очерчивает территорию Объекта с северо-западной и юго-западной стороны и совпадает с восемью точками – 1-8 территории Объекта (см. Часть 3. Проект границ территории Объекта).

Поворотная точка 8 расположена у южного угла территории Объекта и совпадает с восточным углом линии застройки жилого дома по пр. Ленина, 6. От точки 8 граница поворачивает под прямым углом и проходит по линии застройки четной стороны пр. Ленина до точки 9, далее, по прямой вдоль сквера перед домом по пр. Ленина, 8, до точки 10, совпадающей с линией застройки и углом жилого дома по пр. Ленина, 10. От точки 10 граница доходит до точки 11, расположенной на линии

застройки четной стороны ул. Пушкина. В точке 11 граница поворачивает и проходит в юго-восточном направлении, пересекая проспект, до точки 12, расположенной на углу здания по пр. Ленина, 9 на пересечении линий застройки пр. Ленина и ул. Горького. В точке 12 граница поворачивает и проходит в северо-восточном направлении по линии застройки нечетной стороны пр. Ленина, огибая выступающее крыльцо здания по пр. Ленина, 9 в поворотных точках 13, 14, 15, 16, к точке 17, северному углу земельного участка дома по пр. Ленина, 7. Далее, от точки 17 проходит к точке 18 на юго-западном углу земельного участка дома по пр. Ленина, 5. От точки 18 проходит к точке 19, расположенной на внутреннем углу начала здания по пр. Ленина, 3/6. От точки 19 граница огибает выступающие части этого здания в поворотных точках 20, 21, 22, 23, 24. От точки 24 граница поворачивает на юго-восток и проходит вдоль линии застройки здания пр. Ленина, 3/6 по ул. Пролетарская к точке 25, расположенной на восточном углу этого здания. От точки 25 граница поворачивает под острым углом и пересекает улицу Пролетарскую, к точке 26, расположенной на южном углу земельного участка здания по Ленин, 1 (автовокзала).

От поворотной точки 26 до точки 27 граница следует на северо-запад по границе земельного участка автовокзала и тротуара с подпорной стенкой привокзальной площади. От поворотной точки 27 до точки 28 граница проходит по центру привокзальной площади и совпадает с линией застройки зданий по пр. Ленина, 3/6 и по ул. Набережная р. Магаданки, 7. От поворотной точки 28 граница проходит в северо-западном направлении до точки 29 северного угла земельного участка здания по Ленин, 1 (автовокзала). От точки 29 граница пересекает проспект Ленина до точки 30, совпадающей с южным углом земельного участка здания по пр. Ленина, 2а. и проходит дальше по прямой линии вдоль границы этого земельного участка и по границе со сквером им. Р. Воронова до точки 31, северной оконечности сквера. От точки 31 под прямым углом граница

поворачивает в юго-западном направлении и проходит по границе земельного участка сквера до его конца до точки 32, 23расположенной на линии застройки нечетной стороны ул. Пролетарской. От поворотной точки 32 граница проходит по границе земельного участка и уличного фасада здания по ул. Пролетарской, 5, до точки 33, западного угла этого участка и здания. От поворотной точки 33 граница проходит к точке 34, расположенной на границе земельного участка и угла здания по ул. Пролетарской, 3. От поворотной точки 34 граница пересекает улицу Пролетарскую до точки 35, совпадающей с восточным углом земельного участка и здания по ул. Пролетарская, 2. От поворотной точки 35 граница проходит в восточном направлении и завершается на исходной точке 1-у северного угла территории Объекта.

### Координаты поворотных точек границы охранной зоны Объекта ОЗ

| Номер точки | Координаты (характерных) точек в местной системе координат (МСК49) г. Магадана |              | Расстояние между точками в метрах |
|-------------|--|--------------|-----------------------------------|
|             | X  | Y            |                                   |
| 1           | 393212.98  | 2 420061.65  | 31,7                              |
| 2           | 393186.96  | 2 420044.22  | 48,0                              |
| 3           | 393149.19  | 2 420015.17  | 16,0                              |
| 4           | 393140.01  | 2 420028.28  | 2,4                               |
| 5           | 393138.21  | 2 420027.10  | 27,7                              |
| 6           | 393124.37  | 2 420050.84  | 1,5                               |
| 7           | 393125.64  | 2 420051.63  | 14,2                              |
| 8           | 393118.34  | 2 420063.70  | 50,5                              |
| 9           | 393 075,84   | 2 420 036,49 | 34,3                              |
| 10          | 393 047,15   | 2 420 018,06 | 92,0                              |
| 11          | 392 967,16   | 2 419 972,54 | 41,6                              |
| 12          | 392 941,37   | 2 420 004,77 | 34,8                              |
| 13          | 392 970,29   | 2 420 022,74 | 3,8                               |
| 14          | 392 972,48   | 2 420 019,29 | 11,9                              |
| 15          | 392 982,41   | 2 420 025,64 | 4,1                               |
| 16          | 392 980,54   | 2 420 028,88 | 107,4                             |
| 17          | 393 071,51   | 2 420 085,84 | 5,0                               |
| 18          | 393 075,72   | 2 420 087,71 | 48,1                              |
| 19          | 393 116,73   | 2 420 113,02 | 1,9                               |
| 20          | 393 117,61   | 2 420 111,40 | 11,2                              |
| 21          | 393 127,19   | 2 420 118,08 | 10,9                              |
| 22          | 393 122,11   | 2 420 126,90 | 33,1                              |

|    |            |              |      |
|----|------------|--------------|------|
| 23 | 393 149,90 | 2 420 144,82 | 14,6 |
| 24 | 393 151,92 | 2 420 159,12 | 30,4 |
| 25 | 393 129,28 | 2 420 179,75 | 27,4 |
| 26 | 393 153,91 | 2 420 190,76 | 38,2 |
| 27 | 393 182,26 | 2 420 165,05 | 54,4 |
| 28 | 393 227,79 | 2 420 194,62 | 19,6 |
| 29 | 393 234,96 | 2 420 176,68 | 32,2 |
| 30 | 393 251,29 | 2 420 148,83 | 32,6 |
| 31 | 393 267,53 | 2 420 120,33 | 48,6 |
| 32 | 393 227,50 | 2 420 093,40 | 54,1 |
| 33 | 393 257,50 | 2 420 048,31 | 16,5 |
| 34 | 393 268,42 | 2 420 035,59 | 32,3 |
| 35 | 393 238,71 | 2 420 022,50 | 46,8 |

---

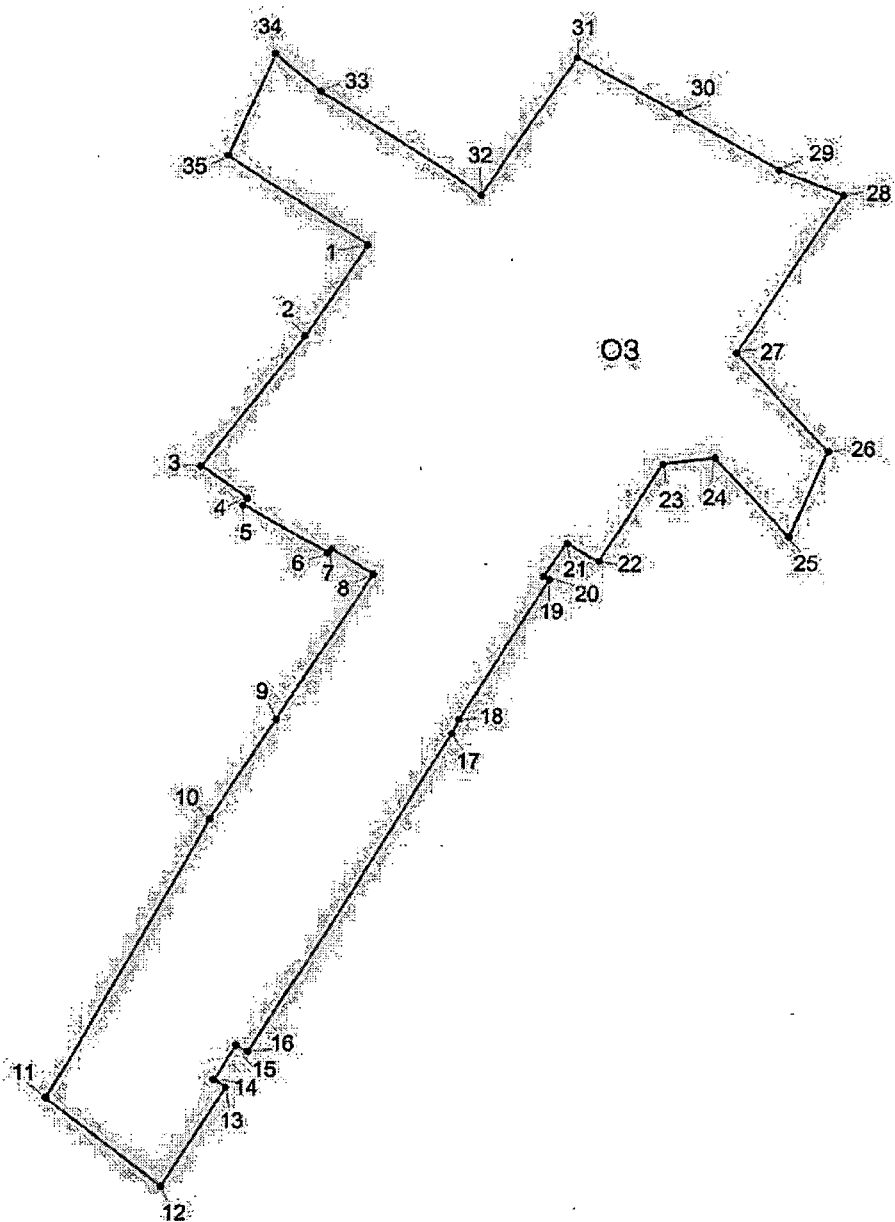
# Схема границ зон охраны



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

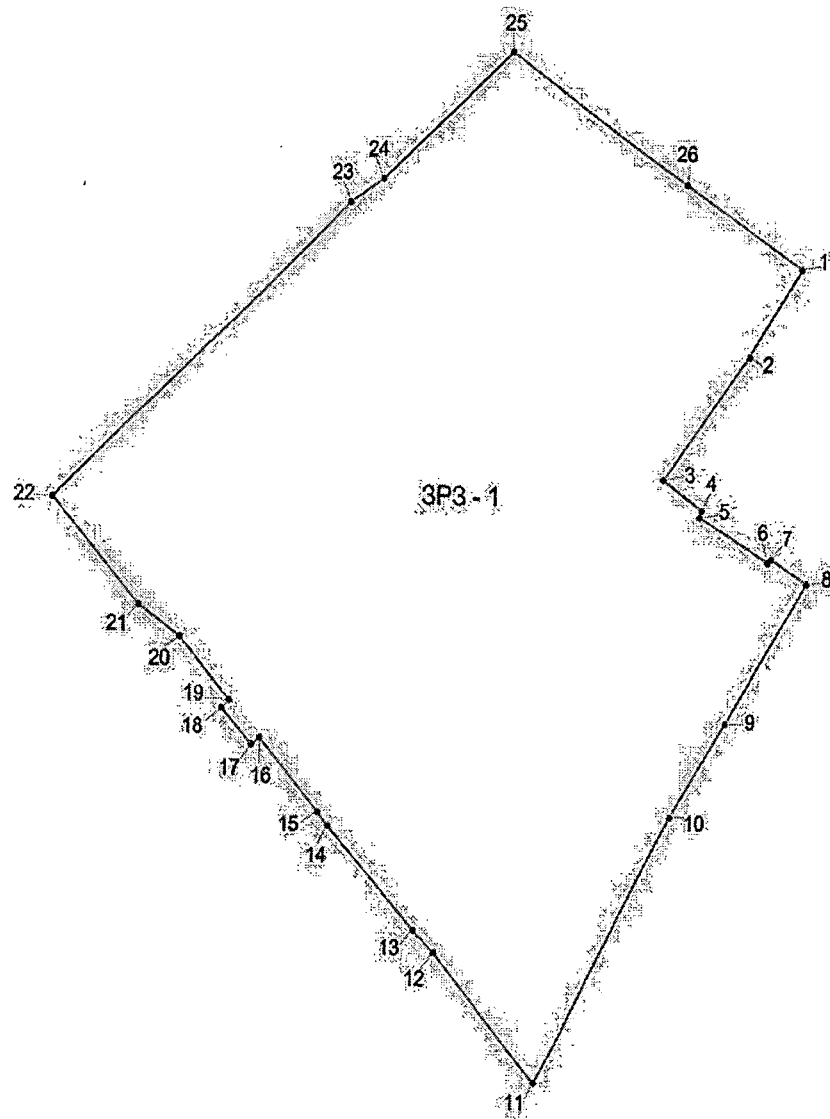
- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | объект культурного наследия регионального значения<br>«Здание учебного корпуса Магаданского политехникума» |  | граница территории объекта культурного наследия  |
| <b>ЗОНЫ ОХРАНЫ</b>                     |  |  |  |
|  | граница охранной зоны объекта культурного наследия   |  | земельные участки государственного земельного кадастра прочих зданий и сооружений      |
|  | охранная зона объекта культурного наследия   |  |  |
|  | граница регулирования застройки и хозяйственной деятельности - 1 (ЗРЗ-1)                                   |  |  |
|  | зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - 1 (ЗРЗ-1)                                      |  |  |
|  | граница регулирования застройки и хозяйственной деятельности - 2 (ЗРЗ-2)                                   |  |  |
|  | зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - 2 (ЗРЗ-2)                                      |  |  |
| <b>ПОВОРОТНЫЕ (ХАРАКТЕРНЫЕ) ТОЧКИ:</b> |  |  |  |
|  | 1...35 - границы охранной зоны объекта культурного наследия  |  | 1...26 - границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - 1 (ЗРЗ-1) |
|  |  |  | 1...39 - границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - 2 (ЗРЗ-2) |

## Границы охранной зоны ОЗ

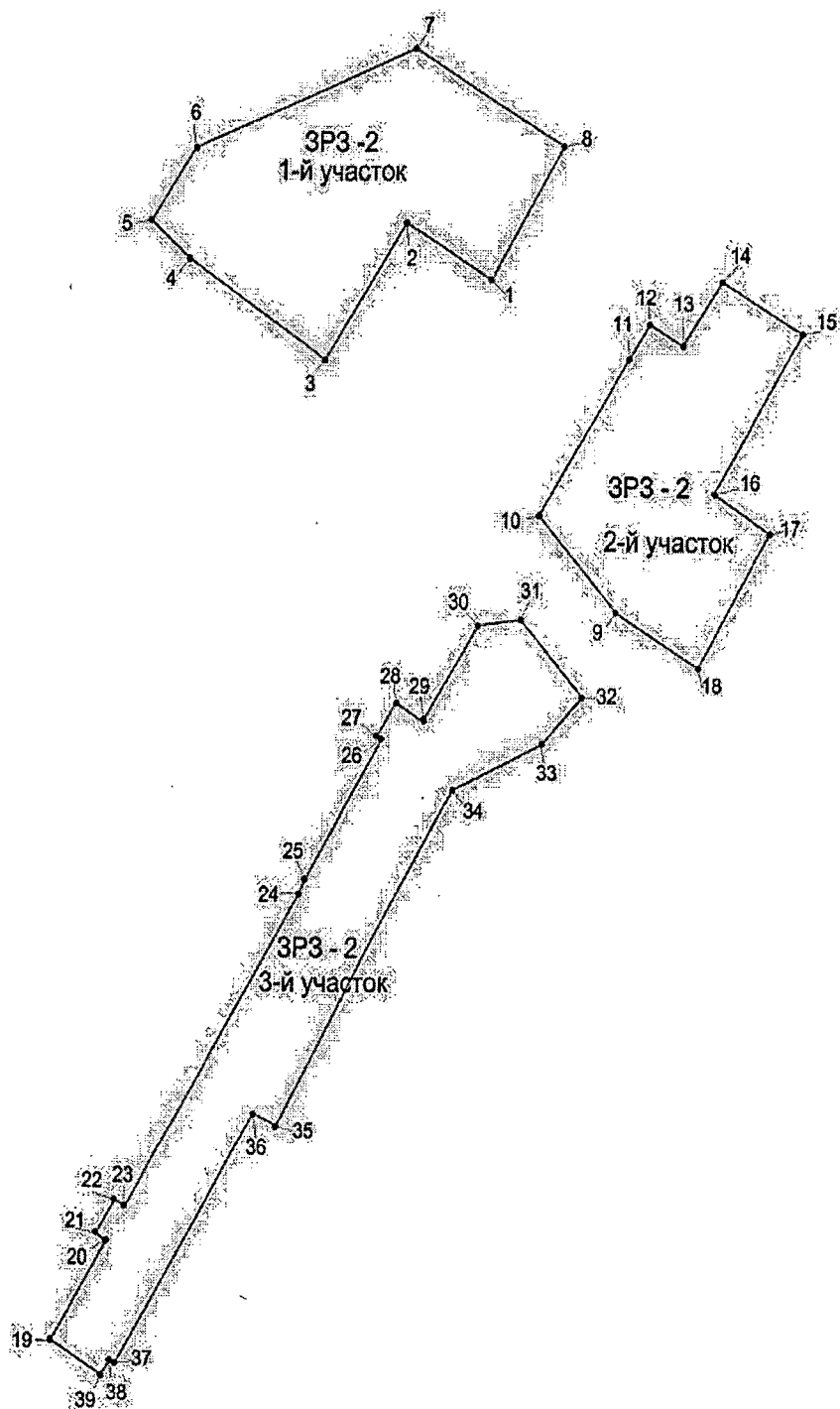




Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ - I



## Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ -2



## **ПРИЛОЖЕНИЕ № 2**

**к постановлению Правительства  
Магаданской области**

**от «15» октября 2019 г. № 684-пп**

**Режим использования земель в границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание учебного корпуса Магаданского политехникума», расположенного по адресу: Магаданская область, г. Магадан, пр. Ленина, д. 4**

В границах охранной зоны (далее – ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Здание учебного корпуса Магаданского политехникума», расположенного по адресу: Магаданская область, г. Магадан, пр. Ленина, д. 4 (далее – объект культурного наследия), устанавливается следующий режим использования земель.

В границах охранной зоны объекта культурного наследия:

Разрешены:

1. Планировочная и ландшафтная организация территории при условии сохранения пространственной организации застроенных и открытых участков, направлений пешеходных и транспортных путей.
2. Благоустройство территории с использованием аналогов исторически ценных элементов благоустройства – решетчатого ограждения скверов, участков общего пользования, мощение тротуаров из традиционных, для Магадана материалов и конструкций периода середины XX в.
3. Проведение работ по благоустройству и озеленению.
4. Капитальный ремонт и реконструкция существующих линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, прокладка новых объектов инженерной инфраструктуры, за исключением наземного и надземного способа прокладки.

5. Установка на тротуарах водоотводящих лотков в местах расположения труб наружных водостоков зданий.
6. Установка отдельно стоящего оборудования освещения.
7. Использование в отделке фасадов исторических зданий штукатурки и окраски неяркими (пастельными) оттенками с выделением белым цветом выступающих архитектурных деталей.
8. Размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление, а также временных строительных ограждающих конструкций.
9. Реконструкция остановочного павильона с торговым киоском, перед главным фасадом объекта культурного наследия из светопрозрачного материала, без глухих стенок и без совмещения его с киоском торговли; остановочный павильон переместить для обеспечения визуального восприятия главного фасада объекта культурного наследия.

Запрещены:

1. Строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и 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 здания телеграфа.
2. Реконструкция объектов капитального строительства с изменением объемно-пространственных параметров – устройство пристроек, надстроек, крылец, расширение оконных и дверных проемов, уничтожение архитектурных деталей на фасадах и крышах зданий.
3. Частичная окраска и облицовка фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования.

4. Применение скатных крыш с изменением уклона (изломом).
5. Установка всех видов рекламных и информационных конструкций на крышах, фасадах (и в оконных проемах) зданий, выходящих на территории общего пользования.
6. Размещение некапитальных строений и сооружений, за исключением светопрозрачных остановочных павильонов.
7. Установка кондиционеров и иного инженерного оборудования на фасадах и кровлях зданий, выходящих на территории общего пользования.
8. Использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия.
9. Установка вышек сотовой связи.
10. Применение ограждений земельных участков из профилированных листов, сплошных сборных железобетонных элементов, монолитных железобетонных конструкций или в виде сплошных кирпичных стен, в том числе с оштукатуренными поверхностями.
11. Установка всех видов отдельно стоящих стационарных рекламных и информационных конструкций - баннеров, транспарантов.
12. Размещение мусоросборников, организация свалок.

**Примечание:**

В границы охранной зоны Объекта ОЗ включены территории общего пользования. Предложенные особый режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах ОЗ применяются в соответствии с нормами действующего законодательства (Статья 36. Градостроительного Кодекса Российской Федерации).

Все работы, на участках, примыкающих к территории объекта культурного наследия осуществляются в соответствии со статьей 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Режим охранной зоны памятника призван обеспечить сохранность исторической застройки, интенсификацию ее элементов, повысить градоформирующую роль историко-культурного наследия г. Магадана.

### **ПРИЛОЖЕНИЕ № 3**

**к постановлению Правительства  
Магаданской области**

**от «15» октября 2019 г. № 684-пп**

**Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Здание учебного корпуса Магаданского политехникума», расположенного по адресу: Магаданская область, г. Магадан, пр. Ленина, д. 4**

**Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности** – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений (далее – границы зоны регулирования).

Границы зоны регулирования установлены вдоль границы охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание учебного корпуса Магаданского политехникума», расположенного по адресу: Магаданская область, г. Магадан, пр. Ленина, д. 4 (далее – объект культурного наследия).

С учетом различий в ситуациях, сложившихся на свободных от застройки территориях, окружающих памятник, но потенциально пригодных для освоения и осуществления хозяйственной деятельности, назначены две зоны регулирования:

- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – 1 (ЗРЗ-1);
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – 2 (ЗРЗ-2).

Границы зон регулирования установлены на основе анализа историко-архитектурных материалов и условий зрительного восприятия памятника архитектуры, его композиционного влияния на застройку исторического центра города Магадана.

Регламентация градостроительной деятельности в границах зон регулирования застройки проведена с целью сохранения или восстановления характера исторической планировки, объёмно-пространственной структуры, обеспечения архитектурного единства новых построек с исторически сложившейся средой.

### **Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1**

Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1.

Зона ЗРЗ-1 занимает городской квартал, ограниченный линиями застройки пр. Ленина, ул. Пушкина, ул. Дзержинского, ул. Пролетарская и границей территории Объекта с восточной стороны квартала. Граница, в основном, совпадает с границами земельных участков, которые, вдоль красной линии совпадают с линией застройки.

С востока граница зоны ЗРЗ-1 совпадает с северо-западной и юго-западной сторонами границы охранной зоны ОЗ и территории Объекта, которая включена в охранную зону ОЗ. 1-я точка границы охранной зоны совпадает с точкой 1 на восточной границе зоны ОЗ.

Граница ЗРЗ-1 очерчивает зону ОЗ с северо-западной и юго-западной стороны и совпадает в восьми точках с 1-й точки по 8-й точки зоны ОЗ. Точки 8, 9, 10, 11 совпадают с аналогичными точками зоны ОЗ.



Поворотная точка 8 совпадает с восточным углом линии застройки жилого дома по пр. Ленина, 6. От точки 8 граница поворачивает под прямым углом и проходит по линии застройки четной стороны пр. Ленина до точки 9, далее, по прямой вдоль сквера до точки 10, совпадающей с линией застройки и углом жилого дома по пр. Ленина, 10. От точки 10 граница доходит до точки 11, расположенной на линии застройки четной стороны ул. Пушкина. В точке 11 граница поворачивает под острым углом и проходит в северо-западном направлении по линии застройки улицы Пушкина, совпадающей с границами земельных участков до точки 12, расположенной на западном углу здания по ул. Пушкина, 2. От точки 12 граница ЗРЗ-1 проходит до точки 13, расположенной на южном углу здания по ул. Пушкина, 4, далее - до точки 14, западного угла этого здания. От точки 14 граница подходит к точке 15, расположенной на южном углу здания по ул. Пушкина, 6. От точки 15 граница проходит по линии застройки, огибая выступающее крыльцо этого здания в поворотных точках 16, 17, 18, 19, к точке 20, расположенной на западном углу этого здания. От поворотной точки 20 до точки 21 граница подходит к крыльцу здания по ул. Пушкина, 8 и далее проходит вдоль крыльца и здания до точки 22, расположенной на углу этого здания. От поворотной точки 22 под прямым углом граница проходит на северо-восток по зданию и далее по границам земельных участков домов по ул. Дзержинская, 5 и 3 до точки 23, совпадающей с северным углом земельного участка дома по ул. Дзержинская, 3. От точки 23 граница доходит до точки 24, расположенной на углу здания и земельного участка по ул. Дзержинская, 1. От точки 24 граница проходит по линии застройки этого здания до точки 25, его угла. От поворотной точки 25 граница проходит на юго-восток по линии застройки фасадов, обращенных на ул. Пролетарская до точки 26,

расположенной на восточном углу дома по ул. Пролетарская, 2. Далее от точки 26 граница идет вдоль линии застройки и замыкается в контур с точкой 1.

**Координаты поворотных точек границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1**

| Номер точки | Координаты (характерных) точек в местной системе координат (МСК49) г. Магадана |              | Расстояние между точками в метрах |
|-------------|--|--------------|-----------------------------------|
|             | X  | Y            |                                   |
| 1           | 393212.98  | 2420061.65   | 31,7                              |
| 2           | 393186.96  | 2420044.22   | 48,0                              |
| 3           | 393149.19  | 2420015.17   | 16,0                              |
| 4           | 393140.01  | 2420028.28   | 2,4                               |
| 5           | 393138.21  | 2420027.10   | 27,7                              |
| 6           | 393124.37  | 2420050.84   | 1,5                               |
| 7           | 393125.64  | 2420051.63   | 14,2                              |
| 8           | 393118.34  | 2420063.70   | 50,5                              |
| 9           | 393 075,84   | 2 420 036,49 | 34,3                              |
| 10          | 393 047,15   | 2 420 018,06 | 92,0                              |
| 11          | 392 967,16   | 2 419 972,54 | 51,8                              |
| 12          | 393 005,81   | 2419 938,24  | 9,5                               |
| 13          | 393 012,52   | 2 419 931,18 | 43,4                              |
| 14          | 393 044,69   | 2 419 901,66 | 5,5                               |
| 15          | 393 048,83   | 2 419 898,38 | 30,3                              |
| 16          | 393 071,23   | 2 419 878,48 | 3,3                               |
| 17          | 393 069,25   | 2 419 875,71 | 15,2                              |
| 18          | 393 080,31   | 2 419 865,59 | 3,3                               |
| 19          | 393 082,63   | 2 419 868,05 | 26,0                              |
| 20          | 393 101,81   | 2 419 851,06 | 17,0                              |
| 21          | 393 111,61   | 2 419 837,25 | 43,9                              |
| 22          | 393 143,94   | 2 419 807,72 | 134,4                             |
| 23          | 393 233,09   | 2 419 908,35 | 13,2                              |
| 24          | 393 240,22   | 2 419 919,40 | 58,5                              |
| 25          | 393 279,05   | 2 419 963,28 | 71,7                              |
| 26          | 393 238,71   | 2 420 022,50 | 46,8                              |

Разрешается:

1. Планировочная и ландшафтная организация территории при условии сохранения пространственной организации застроенных и открытых участков, направлений пешеходных и транспортных

путей. Благоустройство территории с использованием аналогов исторически ценных элементов благоустройства – решетчатого ограждения скверов, участков общего пользования, мощение тротуаров из традиционных, для Магадана материалов и конструкций периода середины XX в.

3. Проведение работ по благоустройству и озеленению.
4. Капитальный ремонт и реконструкция существующих линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, прокладка новых объектов инженерной инфраструктуры, за исключением наземного и надземного способа прокладки.
5. Установка на тротуарах водоотводящих лотков в местах расположения труб наружных водостоков зданий.
6. Установка отдельно стоящего оборудования освещения.
7. Использование в отделке фасадов исторических зданий штукатурки и окраски неяркими (пастельными) оттенками с выделением белым цветом выступающих архитектурных деталей.
8. Размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление, а также временных строительных ограждающих конструкций;
9. Снос (демонтаж) некапитальных строений и сооружений.
10. Снос (демонтаж) объектов капитального строительства при подтверждении отсутствия историко-культурной ценности по факту их аварийного технического состояния;
11. Строительство новых объектов капитального строительства, капитальный ремонт и реконструкция в соответствии с параметрами разрешенного строительства:

а) максимальная высота застройки не более 9 м до карниза и 10,5 м до конька скатной кровли;

б) использование в строительстве скатных крыш.

12. Освоение подземного пространства (его допустимые параметры определяются в установленном порядке проектной документацией при условии отсутствия негативного влияния на сохранность объекта культурного наследия в его исторической среде) при отсутствии объектов археологического наследия.

13. Реконструкция дисгармоничных строений с применением методов нейтрализации, направленных на изменение геометрической конфигурации отдельных архитектурных элементов и колористического решения (гараж по ул. Пролетарская, 4а и других гаражей на расстоянии 20 метров от территории объекта культурного наследия).

Запрещается:

1. Реконструкция объектов капитального строительства с изменением объемно-пространственных параметров – устройство пристроек, надстроек, крылец, расширение оконных и дверных проемов, уничтожение архитектурных деталей на фасадах и крышах зданий.

2. Частичная окраска и облицовка фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования;

3. Применение скатных крыш с изменением уклона (изломом).

4. Установка всех видов рекламных и информационных конструкций на крышах, фасадах (и в оконных проемах) зданий, выходящих на территории общего пользования.

5. Размещение некапитальных строений и сооружений по границам линий застройки, за исключением светопрозрачных остановочных павильонов.

6. Установка кондиционеров и иного инженерного оборудования на кровлях зданий, а также фасадах, выходящих на территории общего пользования.

7. Использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на Объект культурного наследия.

8. Установка вышек сотовой связи;

Примечание:

Все работы, на участках, примыкающих к территории объекта культурного наследия осуществляются в соответствии со статьей 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

### **Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2**

Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 состоит из трех участков, разделенных улицами Ленина и Пролетарская и примыкающих к охранной зоне Объекта ОЗ:

**1-й участок зоны ЗРЗ-2** расположен в северном квартале от Объекта (пересечение пр. Ленина и ул. Пролетарская) и граничит с зоной ОЗ на юге. Граница имеет замкнутую ломаную линию, ограниченную 8 точками. Поворотные точки 1, 2, 3, 4, 5 совпадают с точками охранной зоны ОЗ, соответственно, 30, 31, 32, 33, 34. Граница начинается от точки 1, совпадающей с южным углом земельного участка здания по пр. Ленина, 2а. и проходит на северо-запад по прямой линии, вдоль границы этого земельного участка и по границе со сквером им. Р. Воронова до точки 2. От поворотной точки 2 под прямым углом граница поворачивает в юго-

западном направлении и проходит по границе земельного участка сквера до точки 3, конца сквера, расположенной также на линии застройки нечетной стороны ул. Пролетарской. От поворотной точки 3 граница проходит по границе земельного участка и уличного фасада здания по ул. Пролетарская, 5, до точки 4 - западного угла этого участка и здания. От поворотной точки 4 граница проходит к точке 5, расположенной на границе земельного участка и угла здания по ул. Пролетарской, 3. От поворотной точки 5 граница проходит на северо-восток вдоль торца этого здания и по границе его земельного участка до точки 6, расположенной на пересечении с юго-западной границей земельного участка детского сада по ул. Набережная реки Магаданки, 7а. От поворотной точки 6 граница проходит в северо-восточном направлении параллельно юго-восточному фасаду здания детского сада до точки 7, расположенной на границе его земельного участка. От поворотной точки 7 граница проходит на юго-восток по границе двух земельных участков зданий по пр. Ленина, 2а и ул. Набережной реки Магаданки, 5 до точки 8, расположенной на углу земельного участка здания по пр. Ленина, 2а. От точки 8 граница идет в юго-западном направлении по границе этого земельного участка и замыкается в контур с точкой 1.

**2-й участок зоны ЗРЗ-2** расположен в восточном квартале от Объекта (пересечение пр. Ленина и ул. Пролетарская) и граничит с зоной ОЗ на западе. Граница имеет замкнутую ломаную линию, ограниченную 10 точками. Поворотные точки 9, 10, 11 совпадают с точками охранной зоны ОЗ, соответственно, 26, 27, 28. Граница начинается от точки 9 и следует на северо-запад по границе земельного участка автовокзала по пр. Ленина, 1 и тротуара с подпорной стенкой привокзальной площади до точки 10. От поворотной точки 10 до точки 11

граница проходит по прямой, пересекающей по центру привокзальную площадь и совпадающей с линией застройки здания по пр. Ленина, 3/6. От точки 11 граница продолжается до точки 12, расположенной на углу здания по ул. Набережная р. Магаданки, 7. От поворотной точки 12, граница проходит в юго-восточном направлении, огибая это здание под прямым углом в точке 13, и до точки 14, расположенной на углу земельного участка с кадастровым номером 49:09:030116:85. От поворотной точки 14 граница проходит в юго-восточном направлении до точки 15, расположенной на северном углу земельного участка здания по пр. Ленина, 1а. От поворотной точки 15 под прямым углом граница проходит в юго-западном направлении до точки 16, расположенной на западном углу этого земельного участка. От поворотной точки 16 линия границы проходит в юго-восточном направлении по границе этого земельного участка до точки 17. От поворотной точки 17 под прямым углом граница проходит в юго-западном направлении по границе земельного участка здания по ул. Пролетарская, 9, до точки 18, угла этого земельного участка. От точки 18 граница идет на северо-запад и замыкается в контур с точкой 9.

**3-й участок зоны ЗРЗ-2** расположен в юго-восточном квартале от Объекта и граничит с зоной ОЗ с северо-запада по линии застройки пр. Ленина от ул. Пролетарская до ул. Горького. Граница, в основном, совпадает с границами земельных участков, которые, вдоль красной линии совпадают с линией застройки. Граница имеет замкнутую ломаную линию, ограниченную 21 точкой. Поворотные точки 19... 32 совпадают с точками охранной зоны ОЗ, соответственно, 12...25. Граница начинается от точки 19 и проходит в северо-восточном направлении по линии застройки нечетной стороны проспекта Ленина, огибая выступающее крыльцо здания по пр. Ленина, 9 в поворотных точках 20, 21, 22, 23, к точке 24,

расположенной на северном углу земельного участка и дома по пр. Ленина, 7. От точки 24 граница проходит к точке 25, расположенной на юго-западном углу земельного участка дома по пр. Ленина, 5. От точки 25 граница проходит к точке 26, расположенной на внутреннем углу линии застройки и начала здания по пр. Ленина, 3/6. Далее, от точки 26 граница огибает выступающие части этого здания в поворотных точках 27, 28, 29, 30, 31. От поворотной точки 31, северного угла здания по пр. Ленина, 3/6, граница проходит на юго-восток вдоль фасада, обращенного на ул. Пролетарская к точке 32, расположенной на его восточном углу. От поворотной точки 32 граница проходит по торцу этого здания к точке 33. Далее граница проходит по дворовой территории квартала, очерчивая границы земельных участков зданий. От поворотной точки 33 граница соединяется напрямую с точкой 34, расположенной на восточном углу земельного участка жилого дома по пр. Ленина, 5. От точки 34 до точки 35 граница проходит по границам земельных участков зданий по пр. Ленина, 5, 7. От поворотной точки 35 до точки 36 граница проходит по границе земельного участка здания по пр. Ленина, 7. От поворотной точки 36 до точки 37, расположенной на выступающем углу здания по пр. Ленина, 9, граница проходит по прямой, между земельными участками с кадастровыми номерами 49:09:030115:20 и 49:09:030115:1. От поворотной точки 37 до поворотной точки 38 и далее до поворотной точки 39 граница повторяет внутренний угол здания по пр. Ленина, 9. От поворотной точки 39, расположенной на выступающем углу этого здания и линии застройки нечетной стороны улицы Горького, граница замыкается в начальной точке 19.

ЗРЗ-2 состоит из трех территориально удаленных участков. Режим использования земель и земельным участкам и требования к



градостроительным регламентам устанавливаются едиными для всех трех участков.

**Координаты поворотных точек границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2**

| Номер<br>точки    | Координаты (характерных) точек в<br>местной системе координат (МСК49) г.<br>Магадана |              | Расстояние между<br>точками в метрах |
|-------------------|--|--------------|--------------------------------------|
|                   | X  | Y            |                                      |
| 1-й участок ЗРЗ-2 |  |              |                                      |
| 1                 | 393 251,29   | 2 420 148,83 | 32,6                                 |
| 2                 | 393 267,53   | 2 420 120,33 | 48,6                                 |
| 3                 | 393 227,50   | 2 420 093,40 | 54,1                                 |
| 4                 | 393 257,50   | 2 420 048,31 | 16,5                                 |
| 5                 | 393 268,42   | 2 420 035,59 | 26,0                                 |
| 6                 | 393 289,59   | 2 420 050,29 | 78,4                                 |
| 7                 | 393 318,87   | 2 420 122,95 | 57,0                                 |
| 8                 | 393 290,25   | 2 420 172,50 | 45,1                                 |
| 2-й участок ЗРЗ-2 |  |              |                                      |
| 9                 | 393 153,91   | 2 420 190,76 | 38,2                                 |
| 10                | 393 182,26   | 2 420 165,05 | 54,4                                 |
| 11                | 393 227,79   | 2 420 194,62 | 12,8                                 |
| 12                | 393 238,30   | 2 420 201,35 | 13,0                                 |
| 13                | 393 231,89   | 2 420 212,31 | 23,3                                 |
| 14                | 393 250,76   | 2 420 225,01 | 30,9                                 |
| 15                | 393 235,47   | 2 420 251,67 | 55,0                                 |
| 16                | 393 188,41   | 2 420 223,01 | 21,6                                 |
| 17                | 393 177,07   | 2 420 241,41 | 45,6                                 |
| 18                | 393 137,77   | 2 420 217,90 | 31,8                                 |
| 3-й участок ЗРЗ-2 |  |              |                                      |
| 19                | 392 941,37   | 2 420 004,77 | 34,8                                 |
| 20                | 392 970,29   | 2 420 022,74 | 3,8                                  |
| 21                | 392 972,48   | 2 420 019,29 | 11,9                                 |
| 22                | 392 982,41   | 2 420 025,64 | 4,1                                  |
| 23                | 392 980,54   | 2 420 028,88 | 107,4                                |
| 24                | 393 071,51   | 2 420 085,84 | 5,0                                  |
| 25                | 393 075,72   | 2 420 087,71 | 48,1                                 |
| 26                | 393 116,73   | 2 420 113,02 | 1,9                                  |
| 27                | 393 117,61   | 2 420 111,40 | 11,2                                 |
| 28                | 393 127,19   | 2 420 118,08 | 10,9                                 |
| 29                | 393 122,11   | 2 420 126,90 | 33,1                                 |
| 30                | 393 149,90   | 2 420 144,82 | 14,6                                 |
| 31                | 393 151,92   | 2 420 159,12 | 30,4                                 |

|    |              |               |       |
|----|--------------|---------------|-------|
| 32 | 393 129,28   | 2 420 179,75  | 19,5  |
| 33 | 393 115,5417 | 2 420 166,385 | 32,4  |
| 34 | 393 101,9790 | 2 420 136,817 | 114,3 |
| 35 | 393 003,5439 | 2 420 078,608 | 8,4   |
| 36 | 393 007,1710 | 2 420 071,048 | 85,4  |
| 37 | 392 934,5473 | 2 420 025,801 | 2,0   |
| 38 | 392 935,2059 | 2 420 024,504 | 5,3   |
| 39 | 392 931,1081 | 2 420 021,551 | 20,1  |

Разрешается:

1. Планировочная и ландшафтная организацию территории при условии сохранения пространственной организации застроенных и открытых участков, направлений пешеходных и транспортных путей.
2. Благоустройство территории с использованием аналогов исторически ценных элементов благоустройства – решетчатого ограждения скверов, участков общего пользования, мощение тротуаров из традиционных, для Магадана материалов и конструкций периода середины XX в.
3. Проведение работ по благоустройству и озеленению.
4. Капитальный ремонт и реконструкция существующих линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, прокладка новых объектов инженерной инфраструктуры, за исключением наземного и надземного способа прокладки.
5. Установка на тротуарах водоотводящих лотков в местах расположения труб.
6. Наружных водостоков зданий.
7. Установка отдельно стоящего оборудования освещения.
8. Использование в отделке фасадов исторических зданий штукатурки и окраски неяркими (пастельными) оттенками с выделением белым цветом выступающих архитектурных деталей.

9. Размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление, а также временных строительных ограждающих конструкций.

10. Снос (демонтаж) некапитальных строений и сооружений.

11. Снос (демонтаж) объектов капитального строительства при подтверждении отсутствия историко-культурной ценности по факту их аварийного технического состояния.

12. Строительство новых объектов капитального строительства, капитальный ремонт и реконструкция в соответствии с параметрами разрешенного строительства:

а) максимальная высота застройки 12 м до карниза и 15 м до конька скатной кровли;

б) использование в строительстве скатных крыш.

13. Освоение подземного пространства (его допустимые параметры определяются в установленном порядке проектной документацией при условии отсутствия негативного влияния на сохранность Объекта культурного наследия в его исторической среде, а также отсутствия опасности для жизни или здоровья человека и окружающей среды).

Запрещается:

1. Реконструкция объектов капитального строительства с изменением объемно-пространственных параметров – устройство пристроек, надстроек, крылец, расширение оконных и дверных проемов, уничтожение архитектурных деталей на фасадах и крышах зданий.

2. Частичная окраска и облицовка фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования.

3. Применение скатных крыш с изменением уклона (изломом).
  4. Установка всех видов рекламных и информационных конструкций на крышах, фасадах (и в оконных проемах) зданий, выходящих на территории общего пользования.
  5. Размещение некапитальных строений и сооружений по границам линий застройки, за исключением светопрозрачных остановочных павильонов.
  6. Установка кондиционеров и иного инженерного оборудования на кровлях зданий, а также фасадах, выходящих на территории общего пользования.
  7. Использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на Объект культурного наследия.
  8. Установка вышек сотовой связи.
-