



ПРАВИТЕЛЬСТВО СЕВАСТОПОЛЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Об утверждении границ зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территории зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Севастополь, ул. Генерала Петрова, д. 14

В соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», 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», Уставом города Севастополя, законами города Севастополя от 29.09.2015 № 185-ЗС «О правовых актах города Севастополя», от 25.11.2015 № 206-ЗС «Об объектах культурного наследия города Севастополя», от 30.12.2022 № 737-ЗС «О Правительстве Севастополя», с учетом акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Севастополь, ул. Генерала Петрова, д. 14» от 12.11.2024 Правительство Севастополя **постановляет:**

1. Утвердить:

1.1. Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Севастополь, ул. Генерала Петрова, д. 14 (приложение № 1).

1.2. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территории зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Севастополь, ул. Генерала Петрова, д. 14 (приложение № 2).

1.3. Графическое изображение границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Севастополь, ул. Генерала Петрова, д. 14 (приложение № 3).

2. Управлению охраны объектов культурного наследия города Севастополя обеспечить внесение сведений о наличии зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Севастополь, ул. Генерала Петрова, д. 14, в Единый государственный реестр недвижимости.

3. Убытки при ограничении прав в связи с установлением, изменением охранной зоны подлежат возмещению Правительством Севастополя в полном объеме с учетом особенностей, установленных статьей 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Срок наступления обязанности Правительства Севастополя по возмещению убытков наступает со дня заключения соглашения о возмещении убытков, заключаемого с лицами, указанными в пункте 2 статьи 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Настоящее постановление вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Губернатора города Севастополя, осуществляющего координацию и контроль деятельности Управления охраны объектов культурного наследия города Севастополя.

Губернатор города Севастополя



М.В. Развожаев

28.02.2025
№ 91-ПП

Приложение № 1
УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением
Правительства Севастополя
от 28.02.2025 № 91-ПН

ГРАНИЦЫ

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Жилой дом», расположенного по адресу: г. Севастополь,
ул. Генерала Петрова, д. 14

1. Общие положения

1.1. Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенный по адресу: г. Севастополь, ул. Генерала Петрова, д. 14 (далее – объект культурного наследия), зарегистрирован в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации под № 921711260380005 (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 11.12.2017 № 131231-р).

1.2. Границы зон охраны объекта культурного наследия определены в соответствии с проектом, разработанным обществом с ограниченной ответственностью «Археологические и междисциплинарные исследования» в 2024 году.

1.3. Для объекта культурного наследия устанавливается следующий состав зон охраны: охранный зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия.

2. Охранный зона объекта культурного наследия

Охранный зона объекта культурного наследия определена с целью обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде.

Описание границ охранный зоны объекта культурного наследия

Граница охранный зоны объекта культурного наследия проходит:

- от точки 1 до точки 2 по ул. Батумской на юго-восток;
- от точки 2 до точки 3 на северо-восток по ул. Генерала Петрова до ул. Новороссийской;
- от точки 3 до точки 4 по ул. Новороссийской на северо-запад;

- от точки 4 до точки 8 на юго-запад по контуру земельного участка с кадастровым номером 91:03:001005:1449;
- от точки 8 до точки 9 на юго-запад через ул. Керченскую;
- от точки 9 до точки 1 по контуру земельного участка с кадастровым номером 91:03:001005:1533. Контур замыкается.

Внутренняя граница охранной зоны объекта культурного наследия проходит по границе территории объекта культурного наследия от точки 12 до точки 12 по часовой стрелке. Контур замыкается.

Таблица 1. Координаты поворотных точек границ охранной зоны объекта культурного наследия

Номер точки	Координаты, м (СК-63)	
	X	Y
1	4932791.92	4380708.04
2	4932750.09	4380724.92
3	4932797.87	4380834.97
4	4932831.36	4380821.89
5	4932826.91	4380811.33
6	4932816.75	4380788.38
7	4932810.98	4380773.35
8	4932809.69	4380768.44
9	4932802.65	4380760.62
10	4932792.89	4380736.26
11	4932801.55	4380733.66
1	4932791.92	4380708.04
12	4932799.6479	4380769.4254
13	4932801.406	4380773.8499
14	4932799.3983	4380774.6781
15	4932802.9045	4380782.9342
16	4932804.7179	4380782.185
17	4932805.2455	4380783.5126
18	4932806.9466	4380782.8808
19	4932810.9075	4380792.4008
20	4932809.1042	4380793.2238
21	4932809.541	4380794.323
22	4932807.9696	4380794.9397
23	4932809.4949	4380798.4928
24	4932810.9571	4380797.8868
25	4932813.1479	4380803.4004
26	4932815.7478	4380802.503
27	4932820.3471	4380813.7968
28	4932807.6282	4380818.9751
29	4932804.9013	4380812.9804
30	4932802.9483	4380813.7937
31	4932786.7479	4380774.3754
12	4932799.6479	4380769.4254

3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия определена для регулирования строительства и реконструкции существующих зданий и сооружений.

Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия проходит:

- от точки 1 до точки 2 на пересечении улиц Керченской и Щербака на юго-запад по центру ул. Генерала Петрова в центре пересечения с ул. Щербака;
- от точки 2 до точки 3 по центру ул. Щербака;
- от точки 3 до точки 4 на северо-восток под прямым углом;
- от точки 4 до точки 15 по границе территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Косолапенко», расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Щербака, 11А;
- от точки 15 до точки 16 по центру тротуара нечетной стороны ул. Щербака;
- от точки 16 до точки 17 по центру тротуара нечетной стороны ул. Щербака;
- от точки 17 до точки 18 по центру тротуара вдоль дома № 5 по ул. Партизанской;
- от точки 18 до точки 19 по центру тротуара четной стороны ул. Керченской;
- от точки 19 до точки 23 по контуру земельного участка с кадастровым номером 91:03:001005:1533 в центре ул. Батумской;
- от точки 23 до точки 1 по ул. Генерала Петрова, совпадающей с точкой 1 охранной зоны. Контур замыкается.

Таблица 2. Координаты поворотных точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

Номер точки	Координаты, м (СК-63)	
	X	Y
1	2	3
1	4932750.09	4380724.92
2	4932730.82	4380675.47
3	4932803.06	4380648.86
4	4932805.36	4380655.10
5	4932810.69	4380669.38
6	4932814.67	4380667.94
7	4932816.19	4380671.62

1	2	3
8	4932817.96	4380670.95
9	4932818.71	4380672.97
10	4932826.47	4380669.98
11	4932824.24	4380664.40
12	4932825.17	4380663.98
13	4932819.85	4380649.93
14	4932819.45	4380650.07
15	4932819.26	4380649.52
16	4932825.38	4380647.14
17	4932952.82	4380674.21
18	4932947.51	4380703.19
19	4932802.65	4380760.62
20	4932792.89	4380736.26
21	4932801.55	4380733.66
22	4932795.14	4380717.35
23	4932791.92	4380708.04
1	4932750.09	4380724.92

Приложение № 2
УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением
Правительства Севастополя
от 28.02.2025 № 91-ПП

РЕЖИМЫ

использования земель и требования к градостроительным регламентам
в границах территории зон охраны объекта культурного наследия
регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу:
г. Севастополь, ул. Генерала Петрова, д. 14

1. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия (далее – Режимы):

1.1. Разрешается:

1) хозяйственная деятельность, направленная на обеспечение сохранности объекта культурного наследия в соответствии со статьей 36 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

2) размещение памятных знаков, информационных стендов и иной историко-культурной информации по согласованию с уполномоченным в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации органом власти;

3) размещение элементов наружного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;

4) благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных площадок, тротуаров традиционных (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих натуральные материалы;

5) размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;

6) размещение отдельно стоящего оборудования для освещения, отвечающего характеристикам элементов исторической среды, соответствующего стилистике 50–60-х годов XX века;

7) размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление, по согласованию с уполномоченным в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации органом власти;

8) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;

9) проведение работ по ремонту покрытия дорог, проездов, тротуаров;

10) подземная прокладка новых, реконструкция и капитальный ремонт существующих инженерных сетей;

11) проведение работ по ремонту, капитальному ремонту, строительству и реконструкции автомобильных дорог.

1.2. Запрещается:

1) возведение некапитальных зданий, сооружений и иных конструкций (временных построек, киосков, навесов и т. п.);

2) строительство объектов капитального строительства;

3) реконструкция объектов капитального строительства, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов;

4) установка рекламных конструкций, щитов, баннеров, растяжек;

5) размещение взрывопожароопасных объектов;

6) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия при проведении работ, осуществление которых разрешается в охранной зоне и указанных в пункте 1.1 настоящих Режимов;

7) осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия, в том числе создающей динамическое воздействие на грунты;

8) прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей, линий телефонной связи и др.) наземным и надземным способом.

2. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия:

2.1. Разрешается:

1) строительство объектов капитального строительства, реконструкция и капитальный ремонт, обеспечение коммунальной инфраструктурой зданий и сооружений, благоустройство и озеленение территорий при соблюдении следующих параметров:

а) сохранение стилистических характеристик историко-градостроительной среды г. Севастополя середины XX века (однородность стилистических характеристик лицевых фасадов зданий середины XX века);

б) декоративное оформление фасадов, в том числе применение карнизов, поясков, пилястр, наличников; применение традиционных видов отделки фасадов (натуральный камень, штукатурка или материалы, имитирующие традиционные, светлых оттенков: белый, светло-желтый, светло-серый, бежевый);

в) сохранение сложившейся системы благоустройства, в том числе исторический материал и характер отделки существующих элементов малых архитектурных форм середины XX века или более ранних;

г) реконструкция при сохранении существующего стилистического

решения лицевых фасадов;

д) размещение объектов капитального строительства вдоль линии застройки улиц с учетом сложившегося характера исторической застройки;

е) максимальная высота при реконструкции внутриквартальной застройки – 9 метров;

ж) минимальная и максимальная площади объектов капитального строительства и временных строений (сооружений), а также площадь застройки в границах участка для объектов капитального строительства не регламентируется;

з) крыши скатные или вальмовые с углом наклона не более 30 градусов, допускается устройство мезонинов, слуховых окон, эркеров, общая площадь остекления – не более 40% от поверхности фасада, допустимо применение деревянных и металлопластиковых конструкций оконных заполнений;

и) предельная высота объектов капитального строительства по красной линии ул. Генерала Петрова – 16 метров (расстояние по вертикали, измеренное от средней планировочной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания (включая технический этаж), или наивысшей точки примыкания кровли к наружной стене при угле ската менее 25%, или наивысшей точки конька скатной крыши здания при угле ската более 25%. При измерении предельной высоты зданий, строений, сооружений не включаются верхние отметки крыши с углом наклона ската 25 и менее %, лифтовых машинных помещений, технических выходов на плоскую кровлю, инженерного оборудования: котельных, элементов систем вентиляции, дымоудаления и кондиционирования, антенн, фронтонов и парапетов. Предельная высота объектов капитального строительства по красной линии по ул. Щербака – 12 метров;

к) отступ фасадов вновь проектируемых зданий от линий исторической застройки не допускается, значение отступа здания от красной линии следует принимать 0,0 (ноль) метров;

л) предельно допустимый размер выступа элементов зданий и сооружений из плоскости наружной стены фасада здания (крыльца, навеса, эркера, балкона) – не более 1,2 м;

2) реконструкция и капитальный ремонт исторических зданий, указанных в приложении к настоящим Режимам, при обязательном соблюдении следующих условий:

а) сохранение архитектурного решения лицевых фасадов;

б) реконструкция без увеличения высотных параметров;

в) устройство мансард без изменения конфигурации крыши;

г) реконструкция дворовых корпусов высотой не выше корпусов уличного фронта, расположенных перед объектами застройки;

3) изменение архитектурного решения дворовых фасадов, за исключением исторических зданий, указанных в приложении к настоящим Режимам;

- 4) устройство автостоянок, в том числе в подземных этажах;
- 5) устройство некапитальных строений, сооружений, необходимых для проведения ремонтно-реставрационных работ;
- 6) устройство некапитальных строений, сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности, защиты от динамических, сейсмических, противооползневых воздействий, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;
- 7) размещение элементов наружного освещения и подсветки зданий, не искажающих визуальное восприятие объекта культурного наследия;
- 8) снос (демонтаж) объектов капитального строительства (за исключением исторических зданий) с возможностью последующей регенерации историко-градостроительной среды;
- 9) установка инженерного оборудования объектов связи, в том числе сотовой;
- 10) проведение работ по ремонту, капитальному ремонту, строительству и реконструкции автомобильных дорог.

2.2. Запрещается:

- 1) изменение лицевых фасадов исторических зданий, указанных в приложении к настоящим Режимам, а также лицевых фасадов восстановленных объектов исторической среды, формирующих уличный фронт;
 - 2) снос (демонтаж) исторических зданий, указанных в приложении к настоящим Режимам;
 - 3) размещение на лицевых фасадах исторических зданий кондиционеров и спутниковых антенн;
 - 4) осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия, в том числе создающей динамическое воздействие на грунты;
 - 5) установка по уличному фронту непрозрачных конструкций ограждений, за исключением случаев восстановления исторических ограждений середины XX века или более ранних и за исключением временных ограждений на период проведения строительных работ или иных мероприятий (ярмарок, выставок, городских праздников, фестивалей и т. п.) на срок выдачи соответственного разрешения или согласования;
 - 6) прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей, линий телефонной связи и др.) надземным или наземным способом при наличии технической возможности осуществления подземной прокладки, а также на лицевых фасадах исторических зданий.
-

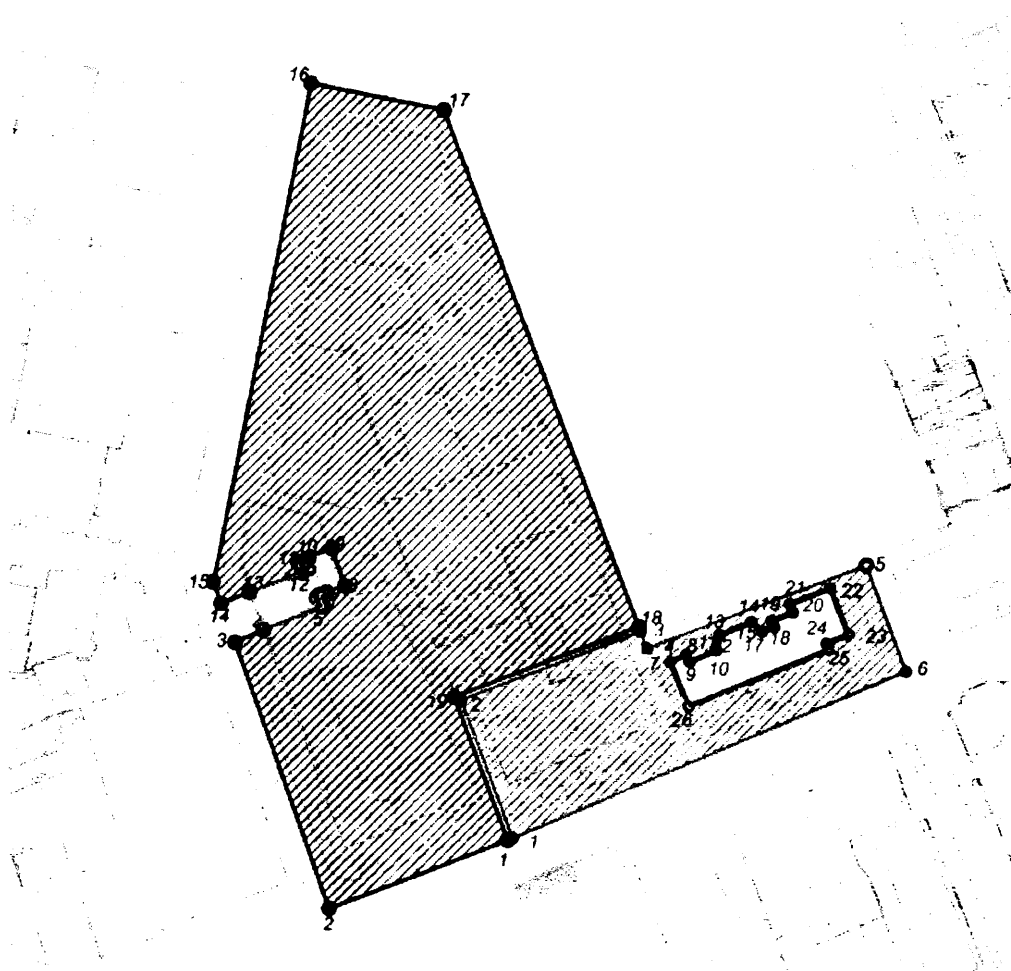
Приложение
к режимам использования земель
и требованиям к градостроительным
регламентам в границах территории зон
охраны объекта культурного наследия
регионального значения «Жилой дом»,
расположенного по адресу: г. Севастополь,
ул. Генерала Петрова, д. 14

Список исторических зданий


1. Ул. Щербака, д. 9.
 2. Ул. Щербака, д. 5.
 3. Ул. Новороссийская, д. 2 – Партизанская, д. 9.
 4. Ул. Генерала Петрова, д. 16
-

Приложение № 3
УТВЕРЖДЕНО
постановлением
Правительства Севастополя
от 28.02.2025 № 91-ПП


ГРАФИЧЕСКОЕ ИЗОБРАЖЕНИЕ
границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Жилой дом», расположенного по адресу: г. Севастополь,
ул. Генерала Петрова, д. 14





Условные обозначения:

 – границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Севастополь, ул. Генерала Петрова, д. 14.

Зоны охраны объекта культурного наследия:

 – охранный зона объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Севастополь, ул. Генерала Петрова, д. 14;

 – зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Севастополь, ул. Генерала Петрова, д. 14;

 – поворотные точки зон охраны объекта культурного наследия.