



ПРАВИТЕЛЬСТВО СЕВАСТОПОЛЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Об утверждении границ зон охраны, режима использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территории зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мечети», расположенного по адресу: г. Севастополь, ул. Кулакова, д. 31

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 проекта зоны охраны объекта культурного наследия, расположенного на территории города Севастополя, – «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мечети», расположенного по адресу: г. Севастополь, ул. Кулакова, д. 31» (шифр: 2С/24 – ПЗО) от 13.09.2024 Правительство Севастополя **постановляет:**

1. Утвердить:

1.1. Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мечети», расположенного по адресу: г. Севастополь, ул. Кулакова, д. 31 (приложение № 1).

1.2. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территории зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мечети», расположенного по адресу: г. Севастополь, ул. Кулакова, д. 31 (приложение № 2).

1.3. Графическое изображение границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мечети», расположенного по адресу: г. Севастополь, ул. Кулакова, д. 31 (приложение № 3).

2. Управлению охраны объектов культурного наследия города Севастополя обеспечить внесение сведений о наличии зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мечети», расположенного по адресу: г. Севастополь, ул. Кулакова, д. 31, 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
№ 88-ПП

Приложение № 1
УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением
Правительства Севастополя
от 28.02.2025 № 88-ПП

ГРАНИЦЫ

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мечети», расположенного по адресу: г. Севастополь, ул. Кулакова, д. 31

1. Общие положения

1.1. Объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мечети», расположенный по адресу: г. Севастополь, ул. Кулакова, д. 31 (далее – объект культурного наследия), зарегистрирован в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации под № 921711263780005 (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 06.12.2017 № 130905-р).

1.2. Границы зон охраны объекта культурного наследия определены в соответствии с проектом (шифр: 2С/24 – ПЗО), разработанным ИП Зайцевой Д.А.

1.3. Для объекта культурного наследия устанавливается следующий состав зон охраны: зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ).

2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

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

3. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

Ориентир базовой точки «1» расположен на границе улицы Кулакова.
Внешний контур:

1–6 граница проходит 62,14 м по часовой стрелке на северо-восток, граница изломана, проходит по границе между жилыми домами по улице Кулакова;

6–7 граница проходит 62,19 м по часовой стрелке на юго-восток, проходит по границе улицы Очаковцев;

7–8 граница проходит 85,95 м по часовой стрелке на юго-запад, проходит по границе между жилыми домами по улице Кулакова;

8–1 граница проходит 87,55 м по часовой стрелке на северо-запад, граница изломана, проходит по границе между жилыми домами по улице Кулакова до начальной точки «1».

Внутренний контур:

11–11 граница проходит 110,11 м по часовой стрелке на северо-запад, проходит по границе объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мечети».

Таблица

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

Обозначение характерных точек части границы	Система координат (СК-63)	
	X	Y
1	4932603.10	4380974.50
2	4932615.10	4381003.50
3	4932615.50	4381004.63
4	4932620.63	4381016.95
5	4932618.78	4381017.90
6	4932624.00	4381032.10
7	4932565.96	4381054.44
8	4932534.63	4380974.40
9	4932576.03	4380959.20
10	4932585.19	4380981.59
1	4932603.10	4380974.50
11	4932586.85	4380991.81
12	4932594.53	4381011.66
13	4932589.34	4381013.63
14	4932591.07	4381018.20
15	4932568.90	4381026.50
16	4932567.07	4381021.65
17	4932560.47	4381004.70
18	4932559.72	4381002.74
11	4932586.85	4380991.81

Приложение № 2
УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением
Правительства Севастополя
от 28.02.2025 № 88-ПП

Режим использования земель и требования
к градостроительным регламентам в границах территории зон охраны
объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей
мечети», расположенного по адресу: г. Севастополь, Кулакова, д. 31

1. Общие требования режима использования земель
в границах зоны охраны объекта культурного наследия

1.1. Соблюдение режима является обязательным при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности. Иные требования к указанной деятельности, установленные действующим законодательством, применяются в части, не противоречащей режиму.

1.2. В случае распространения на одну и ту же территорию в границах зон охраны объекта культурного наследия разных режимов использования земель и градостроительных регламентов на указанной территории действуют более строгие режимы использования земель и градостроительные регламенты вне зависимости от уровня и даты принятия акта органа государственной власти, утвердившего указанные режимы использования земель, требования к градостроительным регламентам и категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.

1.3. Режим не применяется к правоотношениям, связанным со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, возникшим на основании разрешений на строительство, которые выданы в установленном порядке до вступления в силу настоящих требований режима.

1.4. Запрещено размещение объектов и проведение работ, способных оказать негативное воздействие на объект культурного наследия.

1.5. Запрещено изменение вида разрешенного использования на вид разрешенного использования, способный оказать негативное воздействие на объект культурного наследия и его историческую среду.

2. Требования режима использования земель в границах зоны
регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного
наследия (ЗРЗ)

2.1. На территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ) запрещается:

2.1.1. Прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей, линий телефонной связи и др.) надземным способом.

2.1.2. Изменение рельефа, геологической структуры, гидрологического режима территории, за исключением случаев сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта культурного наследия.

2.1.3. Размещение рекламных и информационных конструкций, баннеров, вывесок, элементов освещения, препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия.

2.1.4. Снос, демонтаж архитектурных исторических (выполненных до 1960 года и (или) сохранивших архитектурно-художественное решение) сооружений малых форм (садовые ограды, ворота, подпорные стенки), формирующих уличный фронт застройки, за исключением случаев аварийности и при условии воссоздания архитектурного решения и габаритов.

2.1.5. Использование сплошных металлических или бетонных ограждений (за исключением безопасного ограждения в период возведения (ремонта) здания).

2.2. На территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ) разрешается:

2.2.1. Строительство объектов капитального строительства и временных строений (сооружений) в соответствии с градостроительными регламентами.

2.2.2. Снос (демонтаж) объектов капитального строительства и временных строений (сооружений).

2.2.3. Проведение работ по стабилизации рельефа, выполнение противоэрозионных мероприятий.

2.2.4. Установка прозрачного ограждения высотой не более 1,5 м.

2.2.5. Проведение работ по содержанию, ремонту, капитальному ремонту, строительству и реконструкции автомобильных дорог.

2.2.6. Строительство и реконструкция инженерных коммуникаций подземным способом с последующей рекультивацией рельефа, почвенного покрова, озеленением и дальнейшим благоустройством.

2.2.7. Проведение работ, связанных с созданием и содержанием зеленых насаждений, в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2.2.8. Благоустройство (пешеходные дорожки, парковки, цветники и газоны), установка малых архитектурных форм стационарного размещения, урн, скамеек, опор освещения.

3. Специальные требования в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ)

3.1. Запрещается изменение архитектурно-художественного решения ограждения объекта культурного наследия регионального значения «Здание

бывшей мечети» вдоль улицы Кулакова, за исключением воссоздания по историческим данным.

4. Требования градостроительных регламентов в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ)

4.1. Минимальная и максимальная площади участка не регламентируются.

4.2. Максимальная площадь объектов капитального и временных строений (сооружений) не регламентируется.

4.3. Максимальная площадь застройки в границах участка для объектов капитального строительства не регламентируется.

4.4. Максимальная площадь застройки в границах участка для объектов некапитального строительства не регламентируется.

4.5. Запрещается блокировка построек на смежных земельных участках.

4.6. Максимальная высота (расстояние по вертикали, измеренное от низшей точки существующего уровня земли (в местах перепадов рельефа) до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши без учета архитектурных акцентов (башни, шпили, аттики, купола и пр.) и технических устройств (антенны, вентиляционные трубы, лифтовые шахты)) объектов капитального строительства – 8 м.

4.7. Максимальная высота (расстояние по вертикали, измеренное от низшей точки существующего уровня земли (в местах перепадов рельефа) до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши без учета архитектурных акцентов (башни, шпили, аттики, купола и пр.) и технических устройств (антенны, вентиляционные трубы, лифтовые шахты)) объектов некапитального строительства – 3 м.

4.8. При реконструкции и строительстве объектов капитального строительства, формирующих уличный фронт застройки, необходимо соблюдение стилистических характеристик градостроительной среды:

- применение традиционных видов отделки фасадов (натуральный камень, штукатурка) либо с применением материалов, имитирующих традиционные;

- архитектурное оформление фасадов новых зданий в соответствии с историческим окружением, в том числе применение карнизов, поясков, пилястр, наличников;

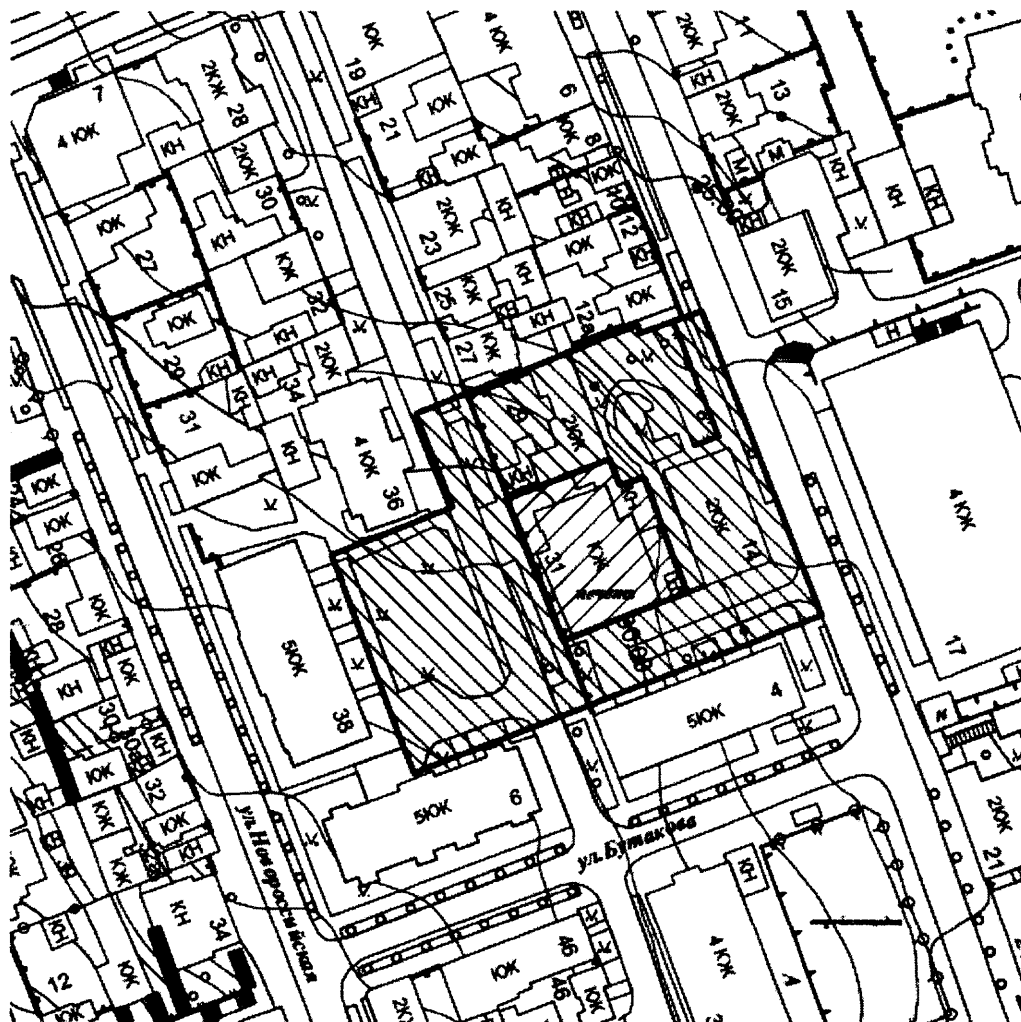
- крыши скатные или вальмовые, допускается устройство мезонинов, слуховых окон, эркеров;

- общая площадь остекления – не более 40% от поверхности фасада, допустимо применение деревянных и металлопластиковых конструкций оконных заполнений.

4.9. Виды разрешенного использования не устанавливаются.

Приложение № 3
УТВЕРЖДЕНО
постановлением
Правительства Севастополя
от 28.02.2025 № 88-ПП

Графическое изображение границ зон охраны объекта культурного наследия
регионального значения «Здание бывшей мечети», расположенного
по адресу: г. Севастополь, Кулакова, д. 31



Условные обозначения:



– объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мечети», расположенный по адресу: г. Севастополь, Кулакова, д. 31;



– зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ).

Схема характерных (поворотных) точек плана границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ)



Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

- Зона с ОУ 1 – зона с особыми условиями использования территории, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мечети», расположенного по адресу: г. Севастополь, Кулакова, д. 31 (ЗРЗ);
- – характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности;
 - н1 – обозначение новой характерной точки.