



ПРАВИТЕЛЬСТВО СЕВАСТОПОЛЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Об утверждении границ территории объединенной зоны охраны, требований к ограничениям использования земельных участков, водных объектов и их частей и требований к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия регионального значения: «Байдарские ворота» (г. Севастополь, Байдарский перевал), «Памятный знак в районе боев Севастопольского и Балаклавского партизанских отрядов» (г. Севастополь, Балаклавский район, у Байдарских ворот)

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 объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Севастополя, – «Проект объединенной зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Байдарские ворота», расположенного по адресу: г. Севастополь, Байдарский перевал, и объекта культурного наследия регионального значения «Памятный знак в районе боев Севастопольского и Балаклавского партизанских отрядов», расположенного по адресу: г. Севастополь, Балаклавский район, у Байдарских ворот» (шифр: 10ПЗО2025-ОЗО) от 10.05.2026 Правительство Севастополя постановляет:

1. Утвердить:

1.1. Границы объединенной зоны охраны объектов культурного наследия регионального значения: «Байдарские ворота» (г. Севастополь,

Байдарский перевал), «Памятный знак в районе боев Севастопольского и Балаклавского партизанских отрядов» (г. Севастополь, Балаклавский район, у Байдарских ворот) (приложение № 1).

1.2. Требования к ограничениям использования земельных участков, водных объектов и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия регионального значения: «Байдарские ворота» (г. Севастополь, Байдарский перевал), «Памятный знак в районе боев Севастопольского и Балаклавского партизанских отрядов» (г. Севастополь, Балаклавский район, у Байдарских ворот) (приложение № 2).

1.3. Графическое изображение границ объединенной зоны охраны объектов культурного наследия регионального значения: «Байдарские ворота» (г. Севастополь, Байдарский перевал), «Памятный знак в районе боев Севастопольского и Балаклавского партизанских отрядов» (г. Севастополь, Балаклавский район, у Байдарских ворот) (приложение № 3).

2. Управлению охраны объектов культурного наследия города Севастополя обеспечить внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости о наличии объединенной зоны охраны объектов культурного наследия регионального значения: «Байдарские ворота» (г. Севастополь, Байдарский перевал), «Памятный знак в районе боев Севастопольского и Балаклавского партизанских отрядов» (г. Севастополь, Балаклавский район, у Байдарских ворот).

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 с лицами, указанными в пункте 2 статьи 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации, соглашения о возмещении убытков.

4. Признать утратившим силу постановление Правительства Севастополя от 27.09.2019 № 556-ПП «Об утверждении границ зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территории зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Байдарские ворота», расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, Байдарский перевал».

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

6. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на начальника Управления охраны объектов культурного наследия города Севастополя.

Губернатор города Севастополя



М.В. Развожаев

22.09.2026

№ 431-ПП

Приложение № 1
УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением
Правительства Севастополя
от 22.09.2026 № 431-П/П

ГРАНИЦЫ

объединенной зоны охраны объектов культурного наследия регионального значения: «Байдарские ворота» (г. Севастополь, Байдарский перевал), «Памятный знак в районе боев Севастопольского и Балаклавского партизанских отрядов» (г. Севастополь, Балаклавский район, у Байдарских ворот)

1. Общие положения

1.1. Объекты культурного наследия регионального значения: «Байдарские ворота» (г. Севастополь, Байдарский перевал), «Памятный знак в районе боев Севастопольского и Балаклавского партизанских отрядов» (г. Севастополь, Балаклавский район, у Байдарских ворот) (далее – объекты культурного наследия) зарегистрированы в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

1.2. Границы объединенной зоны охраны объектов культурного наследия определены в соответствии с проектом, разработанным индивидуальным предпринимателем Ильченко С.А.

1.3. Для объектов культурного наследия устанавливается следующий состав объединенной зоны охраны объектов культурного наследия:

- единая охранная зона (ЕОЗ);
- единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ), состоящая из двух участков, один из которых включает две подзоны.

2. Единая охранная зона объектов культурного наследия

Единая охранная зона объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) – территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Описание границ единой охранной зоны объектов культурного наследия (ЕОЗ).

Границы внешнего контура единой охранной зоны (ЕОЗ) объектов культурного наследия проходят по часовой стрелке. Ориентир базовой точки «1» расположен на границе государственного природного ландшафтного заказника регионального значения «Байдарский» (реестровый номер ЗОУИТ 91:01-6.43).

1–2 граница проходит 15,589 м по часовой стрелке на восток, пересекая ш. Севастопольское;

2–3 граница проходит 24,905 м по часовой стрелке на юго-запад вдоль ш. Севастопольского;

3–4 граница проходит 21,932 м по часовой стрелке на юго-запад вдоль ш. Севастопольского;

4–5 граница проходит 22,361 м по часовой стрелке на юг вдоль ш. Севастопольского;

5–6 граница проходит 18,200 м по часовой стрелке на юг вдоль ш. Севастопольского;

6–7 граница проходит 12,370 м по часовой стрелке на юго-восток вдоль ш. Севастопольского;

7–8 граница проходит 18,114 м по часовой стрелке на юго-восток вдоль ш. Севастопольского;

8–9 граница проходит 31,116 м по часовой стрелке на юго-восток вдоль ш. Севастопольского;

9–10 граница проходит 14,912 м по часовой стрелке на северо-восток вдоль ш. Севастопольского;

10–11 граница проходит 4,550 м по часовой стрелке на север вдоль ш. Севастопольского;

11–12 граница проходит 18,166 м по часовой стрелке на северо-восток вдоль ш. Севастопольского по границе участка с кадастровым номером 91:01:000000:1376;

12–13 граница проходит 18,410 м по часовой стрелке на северо-восток вдоль ш. Севастопольского по границе участка с кадастровым номером 91:01:000000:1376;

13–14 граница проходит 15,273 м по часовой стрелке на северо-восток вдоль ш. Севастопольского по границе участка с кадастровым номером 91:01:000000:1376;

14–15 граница проходит 8,587 м по часовой стрелке на юго-восток, пересекая ш. Севастопольское;

15–16 граница проходит 26,886 м по часовой стрелке на юго-запад вдоль ш. Севастопольского по границе участка с кадастровым номером 91:01:000000:1376;

16–17 граница проходит 31,374 м по часовой стрелке на юго-запад вдоль ш. Севастопольского по границе участка с кадастровым номером 91:01:000000:1376;

17–18 граница проходит 11,731 м по часовой стрелке на юго-запад вдоль ш. Севастопольского по границе участка с кадастровым номером 91:01:000000:1376;

18–19 граница проходит 18,248 м по часовой стрелке на юго-запад по границе участка с кадастровым номером 91:01:000000:46;

19–20 граница проходит 0,692 м по часовой стрелке на юго-восток по границе участка с кадастровым номером 91:01:056002:2;

20–21 граница проходит 12,452 м по часовой стрелке на юго-запад по границе участка с кадастровым номером 91:01:056002:2;

21–22 граница проходит 1,699 м по часовой стрелке на юго-запад по границе участка с кадастровым номером 91:01:056002:2;

22–23 граница проходит 12,332 м по часовой стрелке на юго-запад по границе участка с кадастровым номером 91:01:056002:2;

23–24 граница проходит 4,463 м по часовой стрелке на юго-запад по границе участка с кадастровым номером 91:01:056002:2;

24–25 граница проходит 17,624 м по часовой стрелке на юго-запад по границе участка с кадастровым номером 91:01:056002:2;

25–26 граница проходит 7,866 м по часовой стрелке на юго-запад по границе участка с кадастровым номером 91:01:056002:2;

26–27 граница проходит 6,985 м по часовой стрелке на юго-запад по границе участка с кадастровым номером 91:01:056002:2;

27–28 граница проходит 19,890 м по часовой стрелке на северо-запад по границе участка с кадастровым номером 91:01:056002:2;

28–29 граница проходит 4,965 м по часовой стрелке на северо-запад по границе участка с кадастровым номером 91:01:056002:2;

29–30 граница проходит 27,929 м по часовой стрелке на северо-запад по границе участка с кадастровым номером 91:01:056002:2;

30–31 граница проходит 3,854 м по часовой стрелке на запад по границе участка с кадастровым номером 91:01:056002:2;

31–32 граница проходит 1,680 м по часовой стрелке на северо-запад вдоль проезда;

32–33 граница проходит 5,107 м по часовой стрелке на север вдоль проезда;

33–34 граница проходит 5,421 м по часовой стрелке на северо-восток вдоль подпорной стены;

34–35 граница проходит 17,668 м по часовой стрелке на северо-восток вдоль подпорной стены;

35–36 граница проходит 32,966 м по часовой стрелке на северо-восток вдоль подпорной стены;

36–37 граница проходит 31,127 м по часовой стрелке на северо-запад вдоль ш. Севастопольского по границе участка с кадастровым номером 91:01:000000:1376;

37–38 граница проходит 30,656 м по часовой стрелке на север вдоль ш. Севастопольского по границе участка с кадастровым номером 91:01:000000:1376;

38–39 граница проходит 17,154 м по часовой стрелке на северо-восток вдоль ш. Севастопольского по границе участка с кадастровым номером 91:01:000000:1376;

39–1 граница проходит 24,093 м по часовой стрелке на северо-восток вдоль ш. Севастопольского по границе участка с кадастровым номером 91:01:000000:1376, замыкая контур.

Границы внутреннего контура единой охранной зоны (ЕОЗ) объектов культурного наследия проходят по часовой стрелке. Ориентир базовой точки «40» расположен на северо-западном углу территории объекта культурного наследия «Байдарские ворота».

40–41 граница проходит 12,922 м по часовой стрелке на юго-восток вдоль границы территории объекта культурного наследия;

41–42 граница проходит 5,825 м по часовой стрелке на юго-запад вдоль границы территории объекта культурного наследия;

42–43 граница проходит 1,116 м по часовой стрелке на юго-восток вдоль границы территории объекта культурного наследия;

43–44 граница проходит 2,037 м по часовой стрелке на юго-запад вдоль границы территории объекта культурного наследия;

44–45 граница проходит 1,053 м по часовой стрелке на северо-запад вдоль границы территории объекта культурного наследия;

45–46 граница проходит 4,115 м по часовой стрелке на юго-запад вдоль границы территории объекта культурного наследия;

46–47 граница проходит 1,044 м по часовой стрелке на юго-восток вдоль границы территории объекта культурного наследия;

47–48 граница проходит 1,401 м по часовой стрелке на юго-запад вдоль границы территории объекта культурного наследия;

48–49 граница проходит 3,847 м по часовой стрелке на юго-восток вдоль границы территории объекта культурного наследия;

49–50 граница проходит 6,091 м по часовой стрелке на юго-запад вдоль границы территории объекта культурного наследия;

50–51 граница проходит 5,961 м по часовой стрелке на юго-запад вдоль границы территории объекта культурного наследия;

51–52 граница проходит 14,923 м по часовой стрелке на запад вдоль границы территории объекта культурного наследия;

52–53 граница проходит 11,091 м по часовой стрелке на северо-восток вдоль границы территории объекта культурного наследия;

53–54 граница проходит 1,040 м по часовой стрелке на северо-запад вдоль границы территории объекта культурного наследия;

54–55 граница проходит 1,885 м по часовой стрелке на северо-восток вдоль границы территории объекта культурного наследия;

55–56 граница проходит 1,034 м по часовой стрелке на юго-восток вдоль границы территории объекта культурного наследия;

56–57 граница проходит 4,158 м по часовой стрелке на северо-восток вдоль границы территории объекта культурного наследия;

57–58 граница проходит 1,009 м по часовой стрелке на северо-запад вдоль границы территории объекта культурного наследия;

58–59 граница проходит 1,875 м по часовой стрелке на северо-восток вдоль границы территории объекта культурного наследия;

59–60 граница проходит 1,031 м по часовой стрелке на юго-восток вдоль границы территории объекта культурного наследия;

60–40 граница проходит 5,914 м по часовой стрелке на юго-восток вдоль границы территории объекта культурного наследия, замыкая контур.

Границы внутреннего контура единой охранный зоны (ЕОЗ) объектов культурного наследия проходят по часовой стрелке. Ориентир базовой точки «б1» расположен на западном углу территории объекта культурного наследия «Памятный знак в районе боев Севастопольского и Балаклавского партизанских отрядов».

61–62 граница проходит 5,661 м по часовой стрелке на северо-восток вдоль границы территории объекта культурного наследия;

62–63 граница проходит 4,701 м по часовой стрелке на юго-восток вдоль границы территории объекта культурного наследия;

63–64 граница проходит 5,280 м по часовой стрелке на юго-запад вдоль границы территории объекта культурного наследия;

61–61 граница проходит 4,884 м по часовой стрелке на северо-запад вдоль границы территории объекта культурного наследия, замыкая контур.

Таблица 1. Координаты поворотных точек границы единой охранный зоны объектов культурного наследия (ЕОЗ)

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	4910754.05	4402208.14	Картометрический метод	0.10
2	4910755.09	4402226.70	Картометрический метод	0.10
3	4910736.89	4402209.70	Картометрический метод	0.10
4	4910717.69	4402199.10	Картометрический метод	0.10
5	4910695.69	4402195.10	Картометрический метод	0.10
6	4910677.49	4402195.10	Картометрический метод	0.10
7	4910669.69	4402204.70	Картометрический метод	0.10
8	4910663.17	4402221.60	Картометрический метод	0.10
9	4910653.89	4402251.30	Картометрический метод	0.10
10	4910659.29	4402265.20	Картометрический метод	0.10
11	4910663.72	4402266.24	Картометрический метод	0.10
12	4910671.84	4402282.49	Картометрический метод	0.10
13	4910682.95	4402297.17	Картометрический метод	0.10
14	4910689.30	4402311.06	Картометрический метод	0.10
15	4910682.16	4402315.83	Картометрический метод	0.10
16	4910668.27	4402292.81	Картометрический метод	0.10

1	2	3	4	5
17	4910651.38	4402266.37	Картометрический метод	0.10
18	4910643.60	4402257.59	Картометрический метод	0.10
19	4910631.50	4402243.93	Картометрический метод	0.10
20	4910630.95	4402244.35	Картометрический метод	0.10
21	4910622.13	4402235.56	Картометрический метод	0.10
22	4910620.98	4402234.31	Картометрический метод	0.10
23	4910613.24	4402224.71	Картометрический метод	0.10
24	4910609.71	4402221.98	Картометрический метод	0.10
25	4910595.76	4402211.21	Картометрический метод	0.10
26	4910591.01	4402204.94	Картометрический метод	0.10
27	4910585.78	4402200.31	Картометрический метод	0.10
28	4910595.47	4402182.94	Картометрический метод	0.10
29	4910598.53	4402179.03	Картометрический метод	0.10
30	4910620.06	4402161.24	Картометрический метод	0.10
31	4910619.17	4402157.49	Картометрический метод	0.10
32	4910620.17	4402156.14	Картометрический метод	0.10
33	4910625.18	4402155.15	Картометрический метод	0.10
34	4910630.07	4402157.49	Картометрический метод	0.10
35	4910639.39	4402172.50	Картометрический метод	0.10
36	4910663.39	4402195.10	Картометрический метод	0.10
37	4910690.25	4402179.37	Картометрический метод	0.10
38	4910720.49	4402184.40	Картометрический метод	0.10
39	4910735.39	4402192.90	Картометрический метод	0.10
1	4910754.05	4402208.14	Картометрический метод	0.10
40	4910656.93	4402225.56	Картометрический метод	0.10
41	4910653.00	4402237.87	Картометрический метод	0.10
42	4910647.49	4402235.98	Картометрический метод	0.10
43	4910647.14	4402237.04	Картометрический метод	0.10
44	4910645.20	4402236.42	Картометрический метод	0.10
45	4910645.53	4402235.42	Картометрический метод	0.10
46	4910641.61	4402234.17	Картометрический метод	0.10
47	4910641.28	4402235.16	Картометрический метод	0.10
48	4910639.95	4402234.72	Картометрический метод	0.10
49	4910638.62	4402238.33	Картометрический метод	0.10
50	4910632.94	4402236.13	Картометрический метод	0.10
51	4910628.69	4402231.95	Картометрический метод	0.10
52	4910633.28	4402217.75	Картометрический метод	0.10
53	4910643.84	4402221.14	Картометрический метод	0.10
54	4910644.16	4402220.15	Картометрический метод	0.10
55	4910645.95	4402220.74	Картометрический метод	0.10
56	4910645.62	4402221.72	Картометрический метод	0.10
57	4910649.56	4402223.05	Картометрический метод	0.10
58	4910649.87	4402222.09	Картометрический метод	0.10
59	4910651.65	4402222.68	Картометрический метод	0.10
60	4910651.33	4402223.66	Картометрический метод	0.10
40	4910656.93	4402225.56	Картометрический метод	0.10
61	4910652.45	4402186.19	Картометрический метод	0.10

1	2	3	4	5
62	4910655.75	4402190.79	Картометрический метод	0.10
63	4910652.05	4402193.69	Картометрический метод	0.10
64	4910648.85	4402189.49	Картометрический метод	0.10
61	4910652.45	4402186.19	Картометрический метод	0.10

3. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия

Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливается (проектируется) в целях обеспечения наилучшего обзора памятников, сохранения архитектурной, градостроительной и природной среды в зоне их композиционного влияния.

3.1. Описание границ единой охранной зоны объектов культурного наследия (ЕЗРЗ-1 участок 1 (ЕЗРЗ 1-1)).

Границы единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ-1 участок 1 (ЕЗРЗ 1-1)) проходят по часовой стрелке. Ориентир базовой точки «1» расположен на границе государственного природного ландшафтного заказника регионального значения «Байдарский» (реестровый номер ЗОУИТ 91:01-6.43).

1–2 граница проходит 47,699 м по часовой стрелке на северо-восток вдоль границы государственного природного ландшафтного заказника регионального значения «Байдарский»;

2–3 граница проходит 17,154 м по часовой стрелке на юго-запад вдоль ш. Севастопольского по границе участка с кадастровым номером 91:01:000000:1376;

3–4 граница проходит 30,656 м по часовой стрелке на юг вдоль ш. Севастопольского по границе участка с кадастровым номером 91:01:000000:1376;

4–5 граница проходит 31,127 м по часовой стрелке на юго-восток вдоль ш. Севастопольского по границе участка с кадастровым номером 91:01:000000:1376;

5–6 граница проходит 32,966 м по часовой стрелке на юго-запад вдоль подпорной стены;

6–7 граница проходит 17,668 м по часовой стрелке на юго-запад вдоль подпорной стены;

7–8 граница проходит 5,421 м по часовой стрелке на юго-запад вдоль подпорной стены;

8–9 граница проходит 5,107 м по часовой стрелке на юг вдоль проезда;

9–10 граница проходит 1,680 м по часовой стрелке на северо-запад вдоль проезда;

10–11 граница проходит 22,210 м по часовой стрелке на юго-запад по границе участка с кадастровым номером 91:01:056002:2;

11–12 граница проходит 7,784 м по часовой стрелке на юго-запад по границе участка с кадастровым номером 91:01:056002:2;

12–13 граница проходит 6,071 м по часовой стрелке на юго-запад по границе участка с кадастровым номером 91:01:056002:2;

13–14 граница проходит 9,912 м по часовой стрелке на северо-запад по границе участка с кадастровым номером 91:01:056002:2;

14–15 граница проходит 7,479 м по часовой стрелке на северо-восток по границе участка с кадастровым номером 91:01:056002:2;

15–16 граница проходит 11,837 м по часовой стрелке на северо-восток по границе участка с кадастровым номером 91:01:056002:2;

16–17 граница проходит 7,145 м по часовой стрелке на северо-восток по границе участка с кадастровым номером 91:01:056002:2;

17–18 граница проходит 5,983 м по часовой стрелке на северо-восток по границе участка с кадастровым номером 91:01:056002:2;

18–19 граница проходит 6,983 м по часовой стрелке на северо-восток по границе участка с кадастровым номером 91:01:056002:2;

19–20 граница проходит 9,923 м по часовой стрелке на северо-восток по границе участка с кадастровым номером 91:01:056002:2;

20–21 граница проходит 12,156 м по часовой стрелке на северо-восток по границе участка с кадастровым номером 91:01:056002:2;

21–22 граница проходит 23,206 м по часовой стрелке на север по границе участка с кадастровым номером 91:01:056002:2;

22–23 граница проходит 9,078 м по часовой стрелке на север по границе участка с кадастровым номером 91:01:056002:2;

23–24 граница проходит 8,686 м по часовой стрелке на северо-запад по границе участка с кадастровым номером 91:01:056002:2;

24–25 граница проходит 10,066 м по часовой стрелке на север по границе участка с кадастровым номером 91:01:056002:2;

25–1 граница проходит 5,992 м по часовой стрелке на запад вдоль границы государственного природного ландшафтного заказника регионального значения «Байдарский», замыкая контур.

Таблица 2. Координаты поворотных точек границ единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия (ЕЗРЗ-1 участок 1 (ЕЗРЗ 1-1))

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	4910698.38	4402162.81	Картометрический метод	0.10

1	2	3	4	5
2	4910735.39	4402192.90	Картометрический метод	0.10
3	4910720.49	4402184.40	Картометрический метод	0.10
4	4910690.25	4402179.37	Картометрический метод	0.10
5	4910663.39	4402195.10	Картометрический метод	0.10
6	4910639.39	4402172.50	Картометрический метод	0.10
7	4910630.07	4402157.49	Картометрический метод	0.10
8	4910625.18	4402155.15	Картометрический метод	0.10
9	4910620.17	4402156.14	Картометрический метод	0.10
10	4910619.17	4402157.49	Картометрический метод	0.10
11	4910614.26	4402135.83	Картометрический метод	0.10
12	4910610.96	4402128.78	Картометрический метод	0.10
13	4910608.64	4402123.17	Картометрический метод	0.10
14	4910617.83	4402119.44	Картометрический метод	0.10
15	4910620.49	4402126.43	Картометрический метод	0.10
16	4910626.48	4402136.64	Картометрический метод	0.10
17	4910630.10	4402142.80	Картометрический метод	0.10
18	4910632.31	4402148.36	Картометрический метод	0.10
19	4910637.52	4402153.01	Картометрический метод	0.10
20	4910645.65	4402158.70	Картометрический метод	0.10
21	4910652.59	4402168.68	Картометрический метод	0.10
22	4910674.91	4402175.03	Картометрический метод	0.10
23	4910683.84	4402173.40	Картометрический метод	0.10
24	4910686.79	4402165.23	Картометрический метод	0.10
25	4910696.33	4402168.44	Картометрический метод	0.10
1	4910698.38	4402162.81	Картометрический метод	0.10

3.2. Описание границ единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЕЗРЗ-1 участок 2».

Границы единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ-1 участок 2 (ЕЗРЗ 1-2)) проходят по часовой стрелке. Ориентир базовой точки «1» расположен на контуре дороги ш. Севастопольского.

1–2 граница проходит 16,722 м по часовой стрелке на восток по территории, покрытой растительностью;

2–3 граница проходит 22,656 м по часовой стрелке на юг по границе участка с кадастровым номером 91:01:000000:30449;

3–4 граница проходит 3,173 м по часовой стрелке на юг по границе участка с кадастровым номером 91:01:000000:30449;

4–5 граница проходит 22,989 м по часовой стрелке на запад по границе участка с кадастровым номером 91:01:057001:299;

5–6 граница проходит 22,727 м по часовой стрелке на юго-запад по границе участка с кадастровым номером 91:01:057001:299;

6–7 граница проходит 19,713 м по часовой стрелке на юг по границе участка с кадастровым номером 91:01:057001:299;

7–8 граница проходит 13,522 м по часовой стрелке на юг по границе участка с кадастровым номером 91:01:057001:299;

8–9 граница проходит 9,748 м по часовой стрелке на восток по границе участка с кадастровым номером 91:01:057001:299;

9–10 граница проходит 22,046 м по часовой стрелке на восток по границе участка с кадастровым номером 91:01:057001:299;

10–11 граница проходит 23,471 м по часовой стрелке на север по границе участка с кадастровым номером 91:01:057001:299;

11–12 граница проходит 25,579 м по часовой стрелке на восток по границе участка с кадастровым номером 91:01:000000:30449;

12–13 граница проходит 21,951 м по часовой стрелке на юг по границе участка с кадастровым номером 91:01:000000:30449;

13–14 граница проходит 16,711 м по часовой стрелке на юг по границе участка с кадастровым номером 91:01:000000:30449;

14–15 граница проходит 4,550 м по часовой стрелке на юг вдоль ш. Севастопольского;

15–16 граница проходит 14,912 м по часовой стрелке на юго-запад вдоль ш. Севастопольского;

16–17 граница проходит 31,116 м по часовой стрелке на северо-запад вдоль ш. Севастопольского;

17–18 граница проходит 18,114 м по часовой стрелке на северо-запад вдоль ш. Севастопольского;

18–19 граница проходит 12,370 м по часовой стрелке на северо-запад вдоль ш. Севастопольского;

19–20 граница проходит 18,200 м по часовой стрелке на север вдоль ш. Севастопольского;

20–21 граница проходит 22,361 м по часовой стрелке на север вдоль ш. Севастопольского;

21–22 граница проходит 21,932 м по часовой стрелке на северо-восток вдоль ш. Севастопольского;

22–1 граница проходит 24,905 м по часовой стрелке на северо-восток вдоль ш. Севастопольского, замыкая контур.

Таблица 3. Координаты поворотных точек границ единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия (ЕЗРЗ-1 участок 2 (ЕЗРЗ 1-2))

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	4910755.09	4402226.70	Картометрический метод	0.10
2	4910756.27	4402243.38	Картометрический метод	0.10
3	4910733.68	4402241.65	Картометрический метод	0.10

1	2	3	4	5
4	4910730.51	4402241.51	Картометрический метод	0.10
5	4910736.48	4402219.31	Картометрический метод	0.10
6	4910716.79	4402207.96	Картометрический метод	0.10
7	4910697.39	4402204.46	Картометрический метод	0.10
8	4910683.87	4402204.70	Картометрический метод	0.10
9	4910679.87	4402213.59	Картометрический метод	0.10
10	4910678.16	4402235.57	Картометрический метод	0.10
11	4910701.16	4402240.25	Картометрический метод	0.10
12	4910702.38	4402265.80	Картометрический метод	0.10
13	4910680.43	4402266.05	Картометрический метод	0.10
14	4910663.72	4402266.24	Картометрический метод	0.10
15	4910659.29	4402265.20	Картометрический метод	0.10
16	4910653.89	4402251.30	Картометрический метод	0.10
17	4910663.17	4402221.60	Картометрический метод	0.10
18	4910669.69	4402204.70	Картометрический метод	0.10
19	4910677.49	4402195.10	Картометрический метод	0.10
20	4910695.69	4402195.10	Картометрический метод	0.10
21	4910717.69	4402199.10	Картометрический метод	0.10
22	4910736.89	4402209.70	Картометрический метод	0.10
1	4910755.09	4402226.70	Картометрический метод	0.10

3.3. Описание границ единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ-2).

Границы единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ-2) проходят по часовой стрелке. Ориентир базовой точки «1» расположен на северо-западном углу участка с кадастровым номером 91:01:057001:299.

1–2 граница проходит 22,989 м по часовой стрелке на запад по границе участка с кадастровым номером 91:01:057001:299;

2–3 граница проходит 29,377 м по часовой стрелке на юг по границе участка с кадастровым номером 91:01:057001:299;

3–4 граница проходит 23,471 м по часовой стрелке на юг по границе участка с кадастровым номером 91:01:057001:299;

4–5 граница проходит 22,046 м по часовой стрелке на запад по границе участка с кадастровым номером 91:01:057001:299;

5–6 граница проходит 9,748 м по часовой стрелке на запад по границе участка с кадастровым номером 91:01:057001:299;

6–7 граница проходит 13,522 м по часовой стрелке на север по границе участка с кадастровым номером 91:01:057001:299;

7–8 граница проходит 19,713 м по часовой стрелке на север по границе участка с кадастровым номером 91:01:057001:299;

8–1 граница проходит 22,727 м по часовой стрелке на юго-запад по границе участка с кадастровым номером 91:01:057001:299, замыкая контур.

Таблица 4. Координаты поворотных точек границ единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия (ЕЗРЗ-2)

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м
	X	Y		
1	4910736.48	4402219.31	Картометрический метод	0.10
2	4910730.51	4402241.51	Картометрический метод	0.10
3	4910701.16	4402240.25	Картометрический метод	0.10
4	4910678.16	4402235.57	Картометрический метод	0.10
5	4910679.87	4402213.59	Картометрический метод	0.10
6	4910683.87	4402204.70	Картометрический метод	0.10
7	4910697.39	4402204.46	Картометрический метод	0.10
8	4910716.79	4402207.96	Картометрический метод	0.10
1	4910736.48	4402219.31	Картометрический метод	0.10

ТРЕБОВАНИЯ

к ограничениям использования земельных участков, водных объектов и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия регионального значения: «Байдарские ворота» (г. Севастополь, Байдарский перевал), «Памятный знак в районе боев Севастопольского и Балаклавского партизанских отрядов» (г. Севастополь, Балаклавский район, у Байдарских ворот)

1. Ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей в границах единой охранной зоны объектов культурного наследия (ЕОЗ)

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 объектов 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 объекты 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 объектов культурного наследия;

4) на строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объекты культурного наследия и их историко-градостроительную среду и (или) природную среду, или необходимо для обеспечения их функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения, или необходимо для обеспечения сохранности, сохранения, содержания и эксплуатации объектов культурного наследия религиозного назначения и (или) объектов капитального строительства, образующих с ними монастырский или иной культовый комплекс;

5) реконструкцию объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной и (или) природной

среды или препятствующих ее сохранению и (или) восстановлению, за исключением ремонта и реконструкции существующих объектов капитального строительства без изменения высотных и линейных параметров;

6) на применение для наружной отделки фасадов объектов капитального строительства 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;

- устройство плоских крыш;

7) на размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений и объектов, включая автостоянки, киоски, навесы, которые нарушают характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды, за исключением случаев, если такое размещение соответствует назначению объектов культурного наследия религиозного назначения и (или) объектов капитального строительства, образующих с ними монастырский, храмовый или иной культовый комплекс, и (или) необходимо для обеспечения их современного использования, 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 базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объектов культурного наследия в их историко-градостроительной и (или) природной среде, в том числе соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды;

9) на проведение работ в области благоустройства, за исключением случаев, если такие работы не оказывают негативного воздействия на объекты культурного наследия, или не нарушают характеристики их историко-градостроительной среды, или необходимы для обеспечения их функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения, в том числе:

- установка малых архитектурных форм, произведений монументально-декоративного искусства, мемориальных знаков, отдельно стоящего

оборудования освещения, соответствующих характеру историко-градостроительной среды;

- посадка деревьев и кустарников, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия, разбивка газонов, устройство клумб (цветников);

- установка ограждений с применением материалов, соответствующих характеру историко-градостроительной среды, а также применение строительных ограждений на время производства земляных, хозяйственных, ремонтных и иных работ;

10) на применение глухих ограждений высотой более 1,8 метра;

11) на размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов.

2. Ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ-1 участок 1, участок 2)

Запрет:

1) на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку;

2) на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов 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 9,0 м и не выше 2 надземных этажей, включая мансардный этаж, при использовании строительных и отделочных материалов, соответствующих характеру исторической среды (или имитирующих 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, фрагментарной отделки фасадов зданий;

5) на строительство и реконструкцию линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объекты культурного наследия и его историко-градостроительную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения, или необходимо для обеспечения сохранности, сохранения, содержания и эксплуатации объектов культурного наследия религиозного назначения

и (или) объектов капитального строительства, образующих с ними монастырский или иной культовый комплекс;

6) на размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такое размещение соответствует назначению объектов культурного наследия религиозного назначения и (или) объектов капитального строительства, образующих с ними монастырский, храмовый или иной культовый комплекс, и (или) необходимо для обеспечения их современного использования и сохранности;

7) рекламные конструкции с одной стороной информационного поля более 1,5 квадратных метра 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;

8) 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;

9) на применение глухих ограждений, за исключением временных ограждений для производства земляных, хозяйственных, ремонтных и иных работ;

10) на использование ярких и контрастирующих цветовых решений ограждений с применением материалов, не соответствующих характеристикам исторической среды;

14) на высадку кустарниковой и древесной растительности, закрывающей обзор объектов культурного наследия;

15) на организацию необорудованных мест для парковки автотранспорта, отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов.

3. Ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ-2)

Запрет:

1) на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку;

2) на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов 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 12,5 м и не выше 3 надземных этажей, включая мансардный этаж, при использовании строительных и отделочных материалов, соответствующих характеру исторической среды (или имитирующих 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, фрагментарной отделки фасадов зданий (оформление отдельных участков фасада с использованием разных материалов, которые отличаются от основной отделки);

5) на строительство и реконструкцию линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объекты культурного наследия и его историко-градостроительную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения, или необходимо для обеспечения сохранности, сохранения, содержания и эксплуатации объекта культурного наследия религиозного назначения и (или) объектов капитального строительства, образующих с ним монастырский или иной культовый комплекс;

6) на размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такое размещение соответствует назначению объектов культурного наследия религиозного назначения и (или) объектов капитального строительства, образующих с ними монастырский, храмовый или иной культовый комплекс, и (или) необходимо для обеспечения их современного использования и сохранности;

7) рекламные конструкции с одной стороной информационного поля более 1,5 квадратных метра 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;

8) на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объектов культурного наследия в их историко-градостроительной среде, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной среды;

9) на применение глухих ограждений, за исключением временных ограждений для производства земляных, хозяйственных, ремонтных и иных работ;

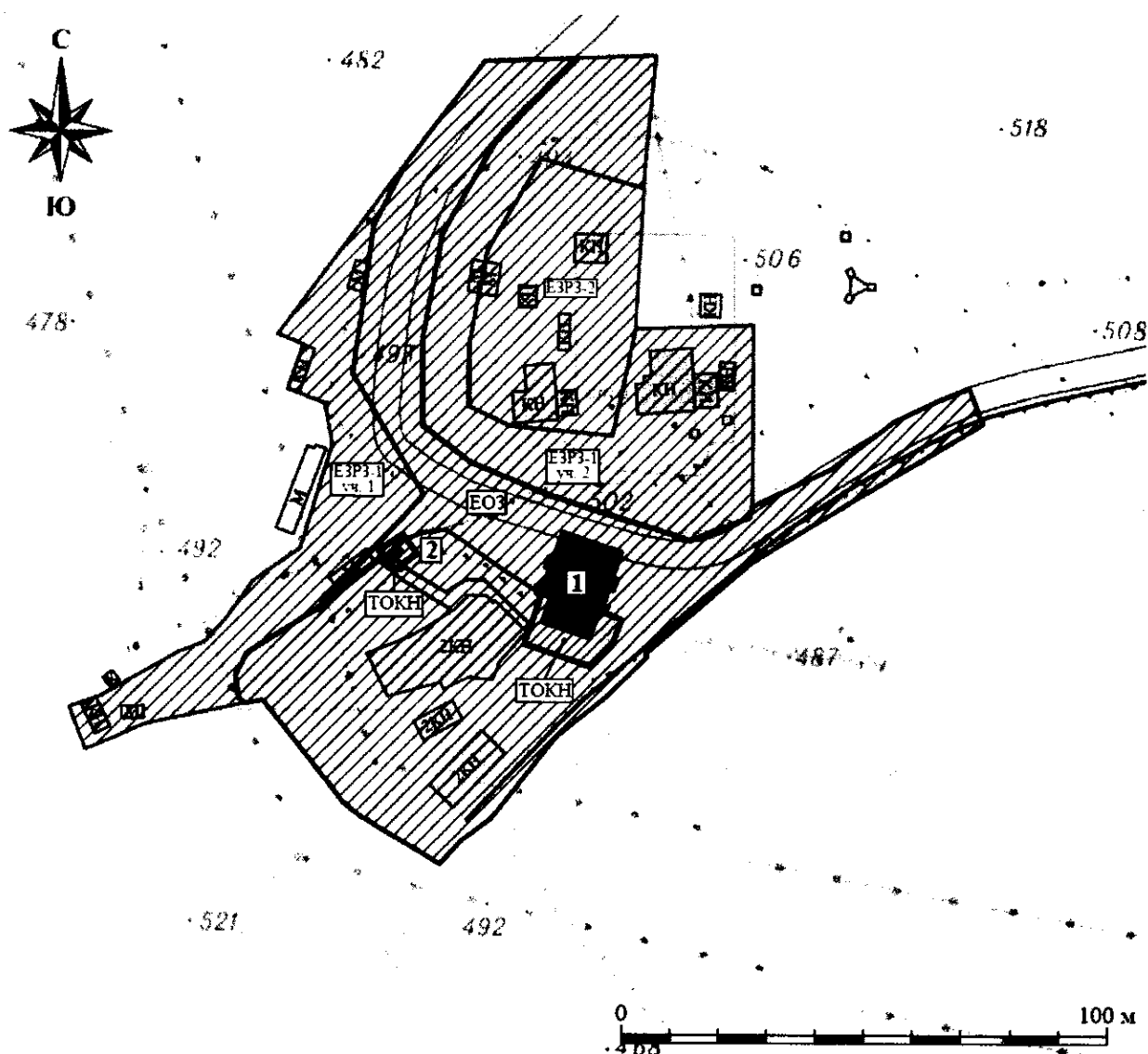
10) на использование ярких и контрастирующих цветовых решений ограждений с применением материалов, не соответствующих характеристикам исторической среды;

11) на высадку кустарниковой и древесной растительности, закрывающей обзор объектов культурного наследия;

12) на организацию необорудованных мест для парковки автотранспорта, отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов.

Приложение № 3
УТВЕРЖДЕНО
постановлением
Правительства Севастополя
от 22.09.2026 № 431-ПП

Графическое изображение
границ объединенной зоны охраны объектов культурного наследия
регионального значения: «Байдарские ворота» (г. Севастополь, Байдарский
перевал), «Памятный знак в районе боев Севастопольского и Балаклавского
партизанских отрядов» (г. Севастополь, Балаклавский район, у Байдарских
ворот)



Условные обозначения:



- исследуемый объект культурного наследия регионального значения;

1

- номер объекта культурного наследия в экспликации;



- территория объекта культурного наследия;



- единая охранная зона объекта культурного наследия;



- единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
объекта культурного наследия;



- здания и сооружения.

Экспликация объектов культурного наследия регионального значения:

1. «Байдарские ворота» по адресу: г. Севастополь, Байдарский перевал.
2. «Памятный знак в районе боев Севастопольского и Балаклавского партизанских отрядов» по адресу: г. Севастополь, Балаклавский район, у Байдарских ворот.

Схема границ единой охранной зоны (ЕОЗ) объектов культурного наследия

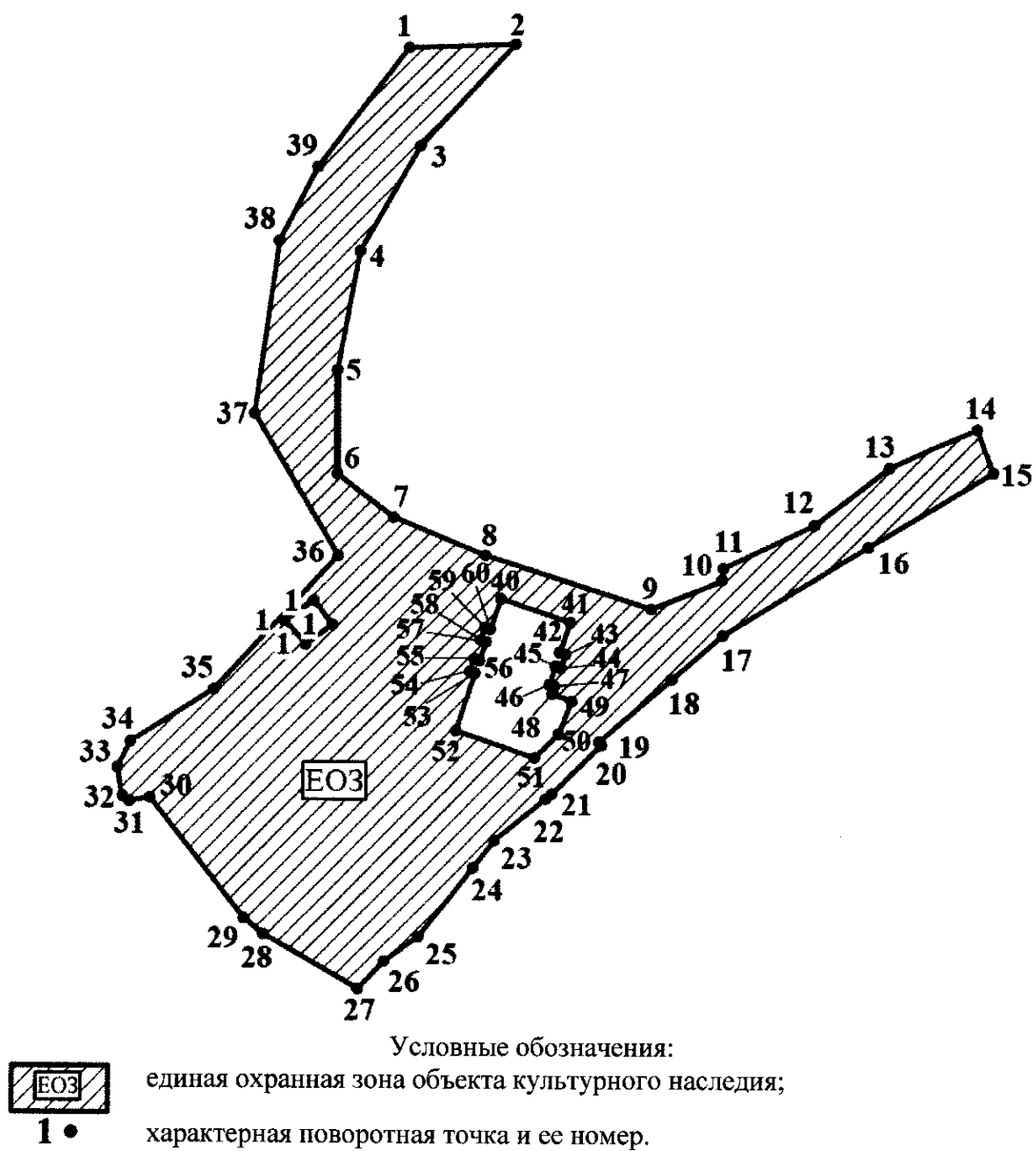
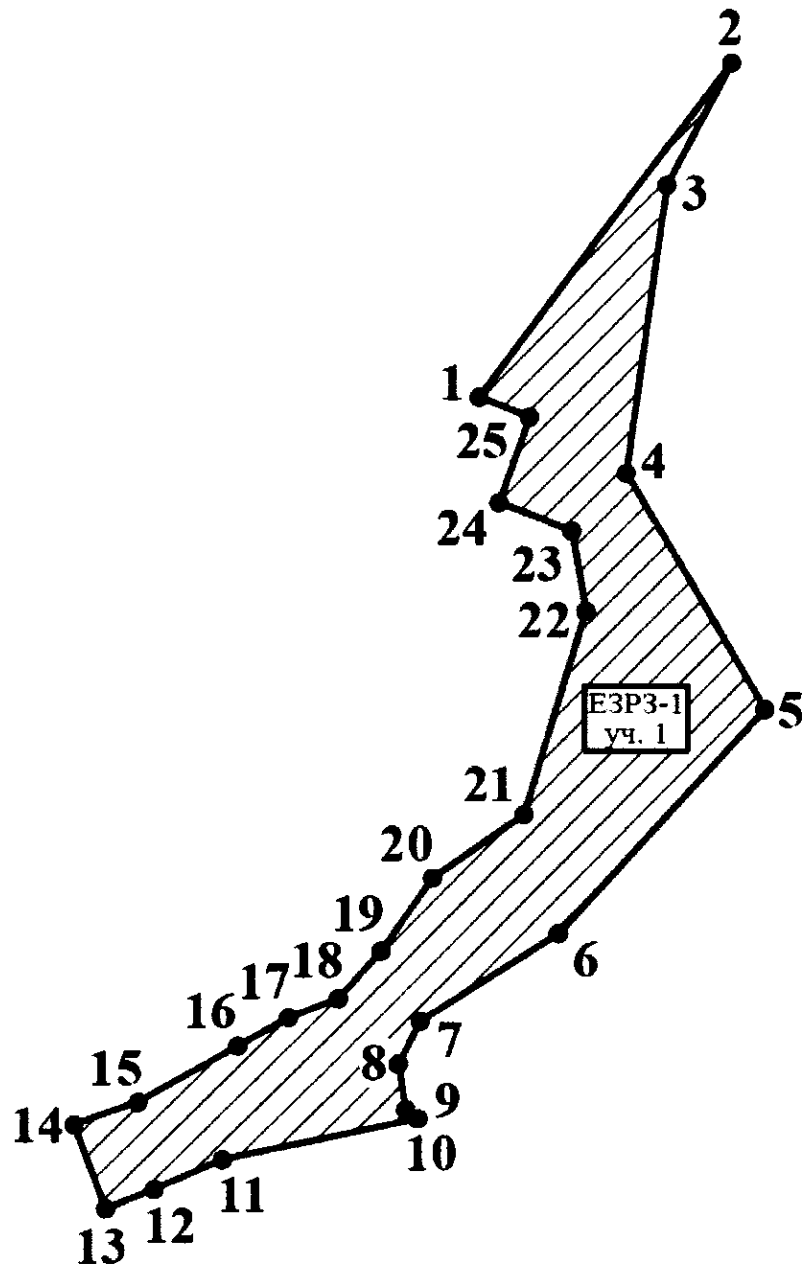


Схема границ единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ-1 участок 1 (ЕЗРЗ-1-1)) объектов культурного наследия



Условные обозначения:

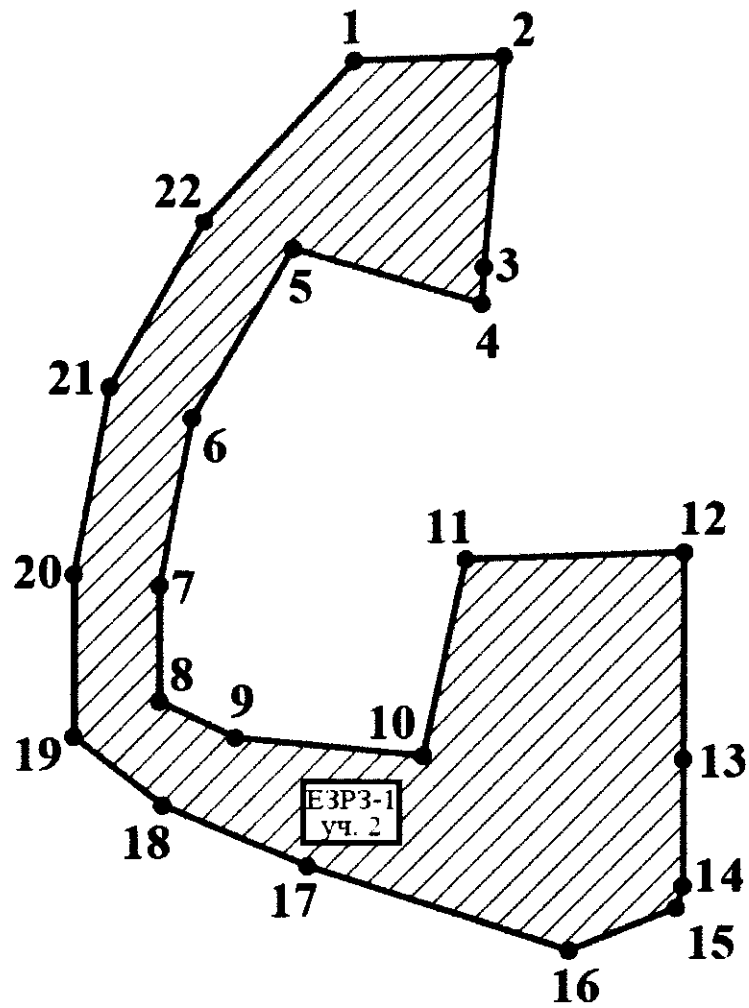


единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия;

1 •

характерная поворотная точка и ее номер.

Схема границ единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ-1 участок 2 (ЕЗРЗ-1-2)) объектов культурного наследия



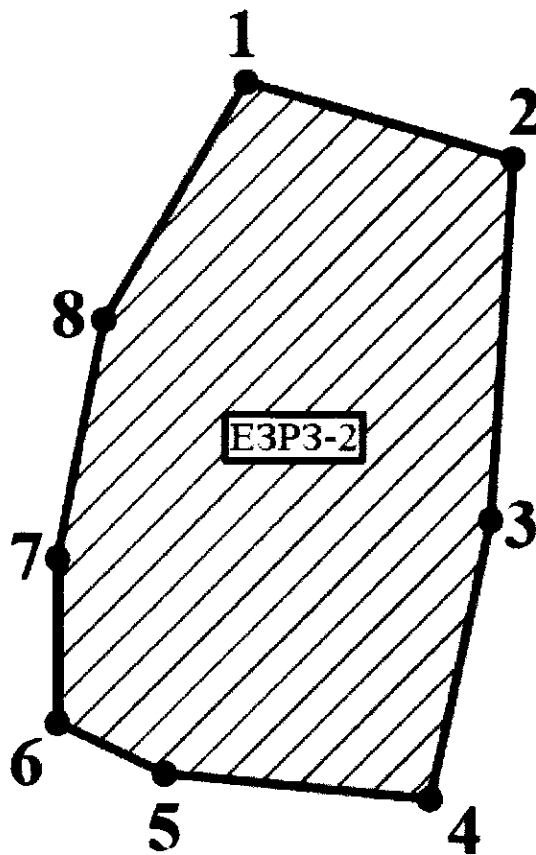
Условные обозначения:



1 •

единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия;
характерная поворотная точка и ее номер.

Схема границ единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ-2) объектов культурного наследия



Условные обозначения:



1 •

единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия;
характерная поворотная точка и ее номер.