



# ПРАВИТЕЛЬСТВО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 10 октября 2024 г. № 681

г. Воронеж

Г

Г

**Об утверждении зон охраны  
объекта культурного наследия  
регионального значения «Дом  
жилой», расположенного по  
адресу: Воронежская область,  
г. Воронеж, ул. Сакко и  
Ванцетти, 9, и требований к  
градостроительным регламентам  
в границах территорий  
указанных зон**

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» в целях государственной охраны объектов культурного наследия регионального значения Правительство Воронежской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», расположенного по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Сакко и Ванцетти, 9, и требования к градостроительным регламентам в границах территорий указанных зон согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Управлению по охране объектов культурного наследия Воронежской области (Гарашкин) обеспечить:

а) внесение сведений о наличии зон охраны объекта культурного наследия в установленном порядке в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

б) представление сведений о наличии зон охраны объекта культурного наследия в установленном порядке в орган регистрации прав для учета в Едином государственном реестре недвижимости;

в) направление в установленные законом сроки копии решения об установлении зон охраны объекта культурного наследия в администрацию городского округа город Воронеж.

3. Определить управление по охране объектов культурного наследия Воронежской области органом государственной власти, обязанным возместить убытки, причиненные в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории, в соответствии с пунктами 8 и 9 статьи 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации в сроки, установленные статьей 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя председателя Правительства Воронежской области Попова А.А.

Временно исполняющий обязанности  
Губернатора Воронежской области



С.Б. Трухачев

Приложение

УТВЕРЖДЕНЫ  
постановлением Правительства  
Воронежской области

от 10 октября 2024 г. № 681

**Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», расположенного по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Сакко и Ванцетти, 9, и требования к градостроительным регламентам в границах территорий указанных зон**

**1. Координаты характерных точек границ зон охраны объекта культурного наследия**

**Охранная зона объекта культурного наследия (индекс зоны – ОЗ)**

**Координаты характерных точек охранной зоны объекта культурного наследия**

Номер характерной точки	Координаты точек в местной системе координат, м Система координат МСК-36	
	X	Y
5	515849.14	1301272.12
6	515846.05	1301278.89
7	515841.79	1301277.14
8	515822.66	1301270.99
9	515808.43	1301265.96
10	515806.43	1301265.13
11	515797.13	1301261.96
12	515784.46	1301259.51
13	515778.74	1301257.51
14	515767.91	1301254.08
1	515768.17	1301253.17
4	515751.25	1301247.67
3	515746.73	1301260.33
15	515745.16	1301256.93
16	515748.11	1301247.48
17	515733.44	1301242.44
18	515731.92	1301241.75
19	515725.70	1301239.72
20	515718.46	1301237.73

21	515715.86	1301236.34
22	515712.73	1301235.46
23	515708.37	1301234.24
24	515696.94	1301230.52
25	515698.39	1301225.75
26	515724.54	1301233.25
27	515733.45	1301234.83
28	515737.36	1301235.77
29	515747.44	1301238.20
30	515751.69	1301239.15
31	515761.75	1301241.60
32	515765.80	1301242.63
33	515773.88	1301244.85
34	515777.54	1301245.47
35	515780.95	1301246.42
36	515789.42	1301250.14
37	515796.94	1301252.93
38	515803.01	1301255.21
39	515812.59	1301259.35
40	515822.50	1301262.82
41	515831.60	1301266.01
42	515832.90	1301266.59
43	515837.25	1301267.75
44	515844.05	1301270.24
5	515849.14	1301272.12

**Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности  
объекта культурного наследия (индекс зоны – ЗРЗ)**

Для объекта культурного наследия устанавливается зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, состоящая из пяти участков – ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, ЗРЗ-3, ЗРЗ-4, ЗРЗ-5.

**Координаты характерных точек зоны регулирования застройки  
и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия**

## Участок ЗРЗ-1

Номер характерной точки	Координаты точек в местной системе координат, м Система координат МСК-36	
	X	Y
10	515806.43	1301265.13
45	515801.27	1301279.03
46	515799.44	1301278.36
47	515792.16	1301276.67
48	515781.97	1301274.85
49	515780.18	1301274.28
50	515778.07	1301282.01
51	515768.15	1301302.71
52	515739.60	1301297.47
53	515723.05	1301294.75
54	515712.40	1301291.26
55	515697.59	1301286.99
56	515688.67	1301283.55
57	515681.02	1301280.94
58	515684.82	1301269.57
59	515687.31	1301262.50
60	515691.10	1301250.84
61	515710.39	1301257.43
62	515709.13	1301260.81
63	515743.05	1301272.10
64	515745.55	1301264.11
3	515746.73	1301260.33
2	515764.37	1301266.01
14	515767.91	1301254.08
13	515778.74	1301257.51
12	515784.46	1301259.51
11	515797.13	1301261.96
10	515806.43	1301265.13

## Участок ЗРЗ-2

Номер характерной точки	Координаты точек в местной системе координат, м Система координат МСК-36	
	X	Y
16	515748.11	1301247.48
15	515745.16	1301256.93
3	515746.73	1301260.33

64	515745.55	1301264.11
63	515743.05	1301272.10
62	515709.13	1301260.81
61	515710.39	1301257.43
60	515691.10	1301250.84
65	515693.90	1301240.78
24	515696.94	1301230.52
23	515708.37	1301234.24
22	515712.73	1301235.46
21	515715.86	1301236.34
20	515718.46	1301237.73
19	515725.70	1301239.72
18	515731.92	1301241.75
17	515733.44	1301242.44
16	515748.11	1301247.48

### Участок ЗРЗ-3

Номер характерной точки	Координаты точек в местной системе координат, м Система координат МСК-36	
	X	Y
66	515806.01	1301238.80
37	515796.94	1301252.93
36	515789.42	1301250.14
35	515780.95	1301246.42
34	515777.54	1301245.47
33	515773.88	1301244.85
32	515765.80	1301242.63
31	515761.75	1301241.60
30	515751.69	1301239.15
29	515747.44	1301238.20
28	515737.36	1301235.77
27	515733.45	1301234.83
26	515724.54	1301233.25
25	515698.39	1301225.75
67	515701.86	1301211.01
68	515702.31	1301209.11
69	515737.22	1301214.63
70	515738.31	1301204.87
71	515770.62	1301213.69
72	515773.57	1301218.27
73	515777.95	1301219.81

74	515789.42	1301223.48
66	515806.01	1301238.80

#### Участок ЗРЗ-4

Номер характерной точки	Координаты точек в местной системе координат, м Система координат МСК-36	
	X	Y
75	515848.10	1301246.07
76	515848.37	1301254.54
77	515848.44	1301268.61
5	515849.14	1301272.12
44	515844.05	1301270.24
43	515837.25	1301267.75
42	515832.90	1301266.59
41	515831.60	1301266.01
40	515822.50	1301262.82
39	515812.59	1301259.35
38	515803.01	1301255.21
37	515796.94	1301252.93
66	515806.01	1301238.80
78	515813.52	1301240.17
79	515821.38	1301242.36
80	515826.22	1301243.71
81	515836.41	1301246.55
75	515848.10	1301246.07

#### Участок ЗРЗ-5

Номер характерной точки	Координаты точек в местной системе координат, м Система координат МСК-36	
	X	Y
6	515846.05	1301278.89
82	515843.87	1301294.36
83	515842.55	1301303.11
84	515839.29	1301302.38
85	515797.67	1301292.71
86	515793.33	1301305.04
87	515785.36	1301303.38
51	515768.15	1301302.71
50	515778.07	1301282.01



49	515780.18	1301274.28
48	515781.97	1301274.85
47	515792.16	1301276.67
46	515799.44	1301278.36
45	515801.27	1301279.03
10	515806.43	1301265.13
9	515808.43	1301265.96
8	515822.66	1301270.99
7	515841.79	1301277.14
6	515846.05	1301278.89

## **2. Требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия**

### **Охранная зона объекта культурного наследия (индекс зоны – ОЗ)**

#### **Разрешается:**

- хозяйственная деятельность, направленная на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной среды);
- использование земельных участков в соответствии с видами разрешенного использования, установленными правилами землепользования и застройки городского округа город Воронеж, включая требования к размеру и проценту застройки земельных участков, применение «Правил благоустройства территорий городского округа город Воронеж» с учетом настоящих требований;
- проведение работ по озеленению, санитарные рубки и чистки древесно-кустарниковой растительности;
- проведение работ по озеленению общественных территорий при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия;
- размещение малых архитектурных форм: устройств для



мобильного озеленения, урн, пандусов и приспособлений, обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;

- установка памятных знаков, тематически связанных с объектом культурного наследия, размещение указателей расположения туристских ресурсов шириной не более 1,2 м и высотой не более 2 м;

- размещение временных мобильных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера, включая праздничное оформление, устанавливаемое на срок проведения публичных мероприятий;

- установка временных строительных ограждающих конструкций;

- ремонт дорог с твердым покрытием, устройство дорожной разметки, установка дорожных знаков;

- строительство и реконструкция опор освещения территорий общего пользования;

- капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры, строительство новых объектов инженерной инфраструктуры (за исключением наземных и надземных сетей в зоне фронтальной видимости объектов культурного наследия) при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия при проведении указанных работ;

- проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической и пожарной безопасности объектов культурного наследия.

**Запрещается:**

- строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной среды);

- проведение строительных, земляных, хозяйственных работ на земельных участках, непосредственно связанных с земельными участками в

границах территории объекта культурного наследия, без согласованной в установленном порядке документации (раздела проектной документации) по обеспечению сохранности объектов культурного наследия;

- устройство глухих ограждений, кроме временных, необходимых для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;
- размещение высокоствольных вечнозеленых растений в зоне фронтальной видимости объекта культурного наследия;
- распространение наружной рекламы с использованием щитов, стендов, строительных сеток, перетяжек, электронных табло и иных технических средств стабильного территориального размещения, кроме указанных как разрешенные;
- прокладка инженерных коммуникаций (теплотрассы, электрокабели) наземным и надземным способом в зоне фронтальной видимости объекта культурного наследия;
- организация стоков ливневых, талых и загрязненных вод в сторону территории объекта культурного наследия;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической и пожарной безопасности;
- проведение земляных работ без обеспечения сохранности объектов археологического наследия в установленном законодательством порядке.

### **Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (индекс зоны – ЗРЗ)**

#### **Разрешается:**

- использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными правилами землепользования и застройки городского округа город Воронеж, включая требования к размеру и проценту застройки

земельных участков, применение «Правил благоустройства территорий городского округа город Воронеж» с учетом настоящих требований;

- строительство, реконструкция объектов капитального строительства в соответствии с параметрами строительства и реконструкции объектов капитального строительства, установленными для участков зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;

- при новом строительстве размещение объектов капитального строительства по линии застройки улицы Сакко и Ванцетти;

- снос объектов капитального строительства, некапитальных строений, сооружений, кроме объектов историко-градостроительной среды «Двухэтажный жилой дом» (ул. Сакко и Ванцетти, 16, на схеме № 1и), «Жилой дом на высоком цоколе» (ул. Сакко и Ванцетти, 16, на схеме № 2и);

- реконструкция, капитальный ремонт, ремонт объектов историко-градостроительной среды «Двухэтажный жилой дом» (ул. Сакко и Ванцетти, 16, на схеме № 1и), «Жилой дом на высоком цоколе» (ул. Сакко и Ванцетти, 16, на схеме № 2и) с сохранением и воссозданием на основе историко-культурных исследований композиции, декора и отделки фасадов; использование кровельного покрытия нейтральной колористики;

- при новом строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, ремонте объектов капитального строительства и (или) их частей:

- использование в отделке стен натуральных и имитирующих натуральные отделочных материалов;

- применение в отделке стен цветовых решений неярких оттенков охристого (желтого), бежевого, коричневого, белого, розового, голубого, серого цветов с возможным выделением цветом архитектурных деталей;

- применение остекления не более 40 % от общей площади фасада;

- применение скатных крыш с углом наклона не более 35 градусов;

- использование металлических, керамических или композитных материалов для кровельных покрытий;

- установка произведений монументально-декоративного искусства, памятных знаков, малых архитектурных форм не выше 3 м, оборудования для детских площадок;
- проведение работ по озеленению, санация озеленения, организация газонов, цветников, на участках индивидуального жилищного строительства разведение садов, ягодников, огородов;
- проведение работ по инженерной защите склоновых территорий, укреплению склонов, благоустройство и озеленение склоновых территорий, устройство лестниц, подпорных стенок;
- капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры, строительство новых объектов инженерной инфраструктуры (за исключением наземных и надземных сетей в зоне фронтальной видимости объектов культурного наследия) при условии обеспечения сохранности объекта культурного наследия при проведении указанных работ;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической и пожарной безопасности.

**Запрещается:**

- проведение строительных, земляных, хозяйственных работ на земельных участках, непосредственно связанных с земельными участками в границах территории объекта культурного наследия, без согласованной в установленном порядке документации (раздела проектной документации) по обеспечению сохранности объекта культурного наследия;
- при новом строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, ремонте объектов капитального строительства и (или) их частей:
  - размещение объектов капитального строительства с отступом от линий застройки улицы Сакко и Ванцетти;
  - размещение блокированной жилой застройки (участки ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, ЗРЗ-3);
  - превышение установленных параметров по высоте;

- применение диссонансных объемно-пространственных и архитектурных решений по силуэту (ломаные, изогнутые линии фасадов);
- применение высоких (более 35 градусов) скатных крыш, башен, шпилей, куполов и иных доминантных элементов в завершениях зданий и сооружений; применение плоских кровель в завершениях объектов капитального строительства;
- использование в отделке стен сайдинга, вентилируемых фасадов, пластика и искусственных материалов (кроме имитирующих натуральные);
- применение сплошного остекления ограждающих конструкций и крыш зданий и сооружений (более 40 % от общей площади фасада), использование цветного стекла;
- использование активных цветовых решений в отделке стен и кровельном покрытии (основные цвета и их комбинации максимальной насыщенности);
  - снос объектов историко-градостроительной среды «Двухэтажный жилой дом» (ул. Сакко и Ванцетти, 16, на схеме № 1и), «Жилой дом на высоком цоколе» (ул. Сакко и Ванцетти, 16, на схеме № 2и);
  - при реконструкции, капитальном ремонте, ремонте объектов историко-градостроительной среды «Двухэтажный жилой дом» (ул. Сакко и Ванцетти, 16, на схеме № 1и), «Жилой дом на высоком цоколе» (ул. Сакко и Ванцетти, 16, на схеме № 2и): изменение существующих объемно-пространственных характеристик (существующей высоты и площади застройки) и фасадного декора, применение в отделке стен искусственных отделочных материалов; использование ярких цветовых решений в отделке стен и кровельном покрытии (основные цвета и их комбинации максимальной насыщенности);
  - использование ярких цветов (основные цвета и их комбинации максимальной насыщенности) в окраске ограждений, формирующих территорию улицы Сакко и Ванцетти;

- прокладка инженерных коммуникаций по стенам зданий, формирующих территорию улицы Сакко и Ванцетти;
- изменение сложившегося рельефа, выемка и подсыпка грунта, за исключением проведения работ, указанных как разрешенные;
- организация стоков ливневых, талых и загрязненных вод в сторону территории объекта культурного наследия;
- размещение взрывоопасных и пожароопасных объектов, оборудования, оказывающего динамическое и вибрационное воздействие на объекты культурного наследия;
- использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия;
- проведение земляных работ без обеспечения сохранности объектов археологического наследия в установленном законодательством порядке.

**Параметры строительства и реконструкции объектов  
капитального строительства, устанавливаемые для участков зоны  
регулирования застройки и хозяйственной деятельности**

**Участок ЗРЗ-1**

**Разрешается:**

- капитальный ремонт, реконструкция и строительство объектов капитального строительства высотой не более 10 м от существующего уровня земли до верхней отметки скатной крыши; дымоходы, вентиляционные каналы, антенны, молниеотводы и другое инженерное оборудование, устанавливаемое на крышах, при расчете предельной высоты зданий, строений, сооружений не учитываются.

### **Участки ЗРЗ-2, ЗРЗ-3**

#### **Разрешается:**

- капитальный ремонт, реконструкция и строительство объектов капитального строительства высотой не более 7 м от существующего уровня земли до верхней отметки скатной крыши; дымоходы, вентиляционные каналы, антенны, молниеотводы и другое инженерное оборудование, устанавливаемое на крышах, при расчете предельной высоты зданий, строений, сооружений не учитываются.

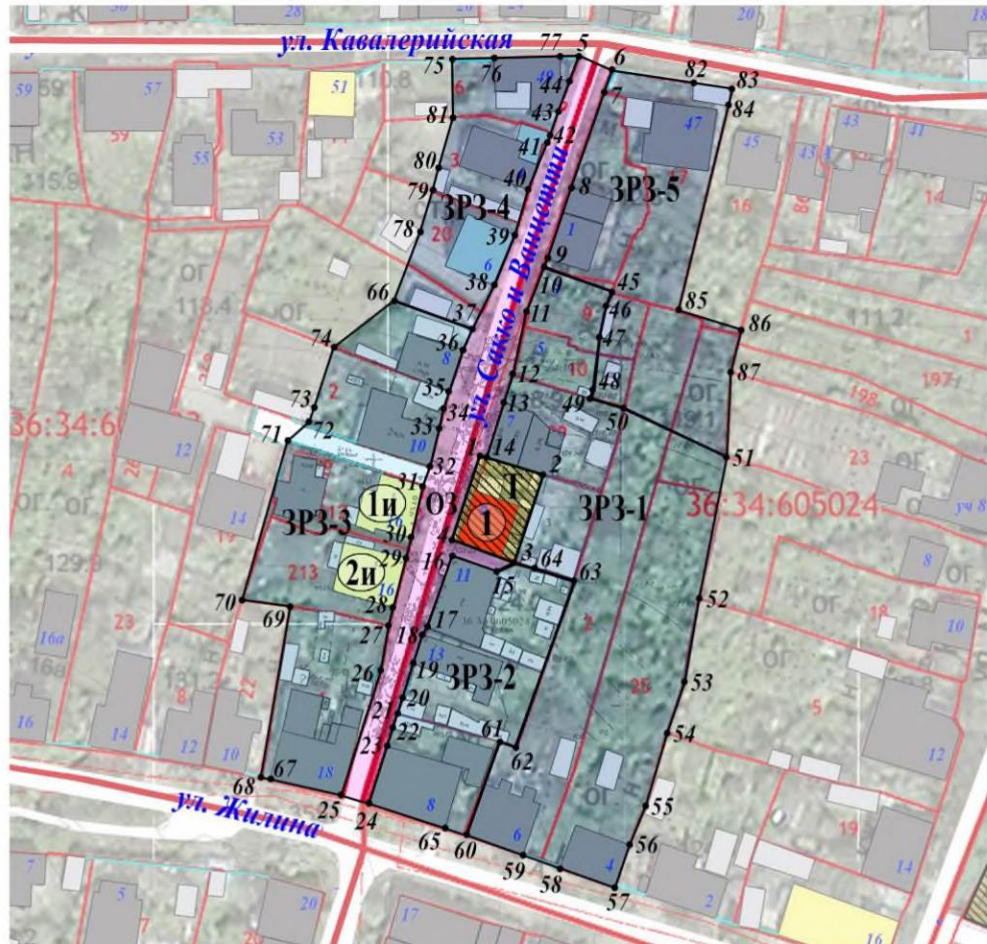
### **Участки ЗРЗ-4, ЗРЗ-5**

#### **Разрешается:**

- капитальный ремонт, реконструкция и строительство объектов капитального строительства высотой не более 15 м от существующего уровня земли до верхней отметки скатной крыши; дымоходы, вентиляционные каналы, антенны, молниеотводы и другое инженерное оборудование, устанавливаемое на крышах, при расчете предельной высоты зданий, строений, сооружений не учитываются.



### 3. Графическое описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия



#### Условные обозначения:

- Объект культурного наследия регионального значения, для которого устанавливаются зоны охраны:**  
1. «Дом жилой», Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Сакко и Ванцетти, 9
  
- Объекты историко-градостроительной среды, расположенные в границах зон охраны:**  
1и «Двухэтажный жилой дом», Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Сакко и Ванцетти, 16  
2и «Жилой дом на высоком цоколе», Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Сакко и Ванцетти, 16
  
- Границы территории объекта культурного наследия
- Охранная зона объекта культурного наследия
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия
- Кадастровые границы кварталов и участков, внесенных в ЕГРН
- Объекты капитального строительства, расположенные в границах зон охраны
- 12 Нумерация зданий по кадастровому плану