



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
КОМИТЕТ ПО СОХРАНЕНИЮ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**ПРИКАЗ**

«23» ноября 2023 г.

№ 01-03/23-244  
Санкт-Петербург

**Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон**

В соответствии со статьями 9.2, 33, 34 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», статьями 4, 10 областного закона Ленинградской области от 25 декабря 2015 года № 140-03 «О государственной охране, сохранении, использовании и популяризации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Ленинградской области», Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 года № 972, постановлением Правительства Ленинградской области от 21 декабря 2020 года № 839 «Об органах исполнительной власти Ленинградской области в сфере культуры и туризма», пунктами 2.1.2, 2.3.7 Положения о комитете по сохранению культурного наследия Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 24 декабря 2020 года № 850, на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10, положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны, выполненной аттестованными Минкультуры России экспертами: Николаевой В.Н. (приказ Минкультуры России от 25 августа 2020 года № 996); Дубининым И.В. (приказы Минкультуры России от 25 августа 2020 года № 996 и от 04 февраля 2021 года № 142); Губиным Я.В. (приказы Минкультуры России 25 декабря 2019 года № 2032, от 04 февраля 2021 года № 142, от 11 октября 2021 года № 1668),

приказываю:



1. Утвердить границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10, согласно приложению 1 к настоящему приказу.

2. Утвердить режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10, согласно приложению 2 к настоящему приказу.

3. Отделу по осуществлению полномочий Ленинградской области в сфере объектов культурного наследия комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области:

- обеспечить внесение соответствующих сведений в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации об утвержденных зонах охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10;

- направить информацию об утвержденных границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах данных зон, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, его территориальные органы, в срок и в порядке, установленные действующим законодательством;

- направить копию настоящего приказа в соответствующий орган местного самоуправления городского округа или муниципального района, на территории которого расположены зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10, для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

4. Убытки лицам, указанным в пункте 2 статьи 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации, возмещаются в срок, установленный частью 11 статьи 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

5. Убытки лицам, указанным в пункте 2 статьи 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации, возмещаются органом, указанным в пункте 3 части 8 статьи 57.1. Земельного кодекса Российской Федерации.

6. Сектору осуществления надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием и популяризацией объектов культурного наследия комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области обеспечить

размещение настоящего приказа в сетевом издании «Электронное опубликование документов» информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

7. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

8. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Заместитель Председателя Правительства  
Ленинградской области - председатель  
комитета по сохранению культурного наследия



В.О. Цой











Приложение 1  
к приказу комитета по сохранению  
культурного наследия Ленинградской области

от «23» ноября 2023 года  
№ 01-03/23-244

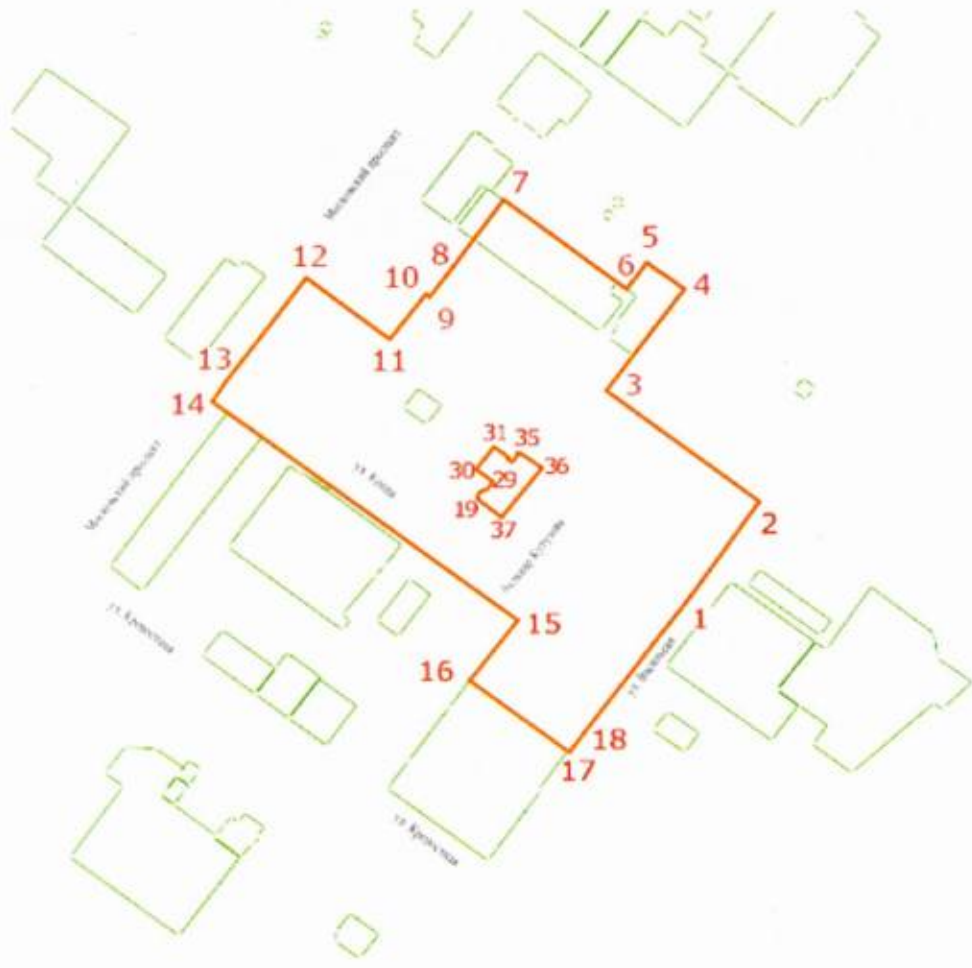
Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту»,  
расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар  
Кутузова, дом 10






Условные обозначения:

-  - объекты культурного наследия регионального значения
-  - граница объектов культурного наследия регионального значения
- 1. «Жилой дом В. Хунту» (1908) (исследуемый объект)
- 2. «Дом жилой с магазинами, гаражом» (1937-1938)
- 3. «Дом А. Эдена» (1913)
- 4. «Жилой дом с магазинами акционерного общества "Арина"» (1900-1901)
- 5. «Жилой дом» (1910-е)
- 6. «Восточно-Выборгские укрепления» (1864-1876, 1907-1910)
- 7. «Училище профессиональное» (1930)
  
-  - выявленные объекты культурного наследия
- 8. «Комплекс городской усадьбы б. Д. Мелся» (1881), дер.
- 9. «Комплекс городской усадьбы б. Д. Эрикссона» (1862-1882), дер.
- 10. «Жилой дом б. Н. Ламметмаа» (1921)
- 11. «Сквер на ул. Садовой Пантсарлахденкату» (1 пол. XX в.)
- 12. «Молитвенный дом адвентистов» (2 пол. XIX в., 1935)
- 13. «Особняк» (1907)
  
-  - исторически ценные градоформирующие объекты, предмет охраны исторического поселения
-  - современная застройка
-  - границы кадастровых участков
-  - охранный зона (O3)
-  - зона регулирования застройки (ЗРЗ)

**Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10**



Условные обозначения:

-  - граница зон охраны
-  - граница кадастрового участка
-  - номер поворотной точки

**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зон охраны  
объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту»,  
расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский  
муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10**

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-47	
	X (N)	Y(E)
1.	1294050.400	522156.630
2.	1294083.325	522203.846
3.	1294010.268	522259.531
4.	1294047.170	522310.230
5.	1294029.350	522323.290
6.	1294019.736	522310.182
7.	1293960.928	522354.061
8.	1293933.624	522316.689
9.	1293925.755	522306.239
10.	1293923.879	522307.666
11.	1293906.795	522285.196
12.	1293866.873	522315.618
13.	1293828.273	522263.440
14.	1293822.251	522254.203
15.	1293968.278	522145.358
16.	1293945.190	522115.419
17.	1293992.800	522079.497
18.	1294000.090	522089.510
19.	1293949.319	522205.115
20.	1293949.059	522205.738
21.	1293949.030	522206.667
22.	1293949.242	522207.574
23.	1293949.677	522208.388
24.	1293950.316	522209.068
25.	1293951.111	522209.564
26.	1293952.003	522209.832
27.	1293952.933	522209.861
28.	1293953.123	522209.836
29.	1293956.314	522214.038
30.	1293948.074	522220.304
31.	1293956.714	522231.660
32.	1293963.622	522226.413
33.	1293963.460	522225.177
34.	1293965.345	522223.775
35.	1293968.979	522228.603
36.	1293979.542	522220.900
37.	1293960.470	522196.257



**Описание границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10**

**Границы зон охраны проходит:**

Точка 1 расположена на юго-восточном углу кадастрового участка 47:01:0107004:17;

От точки 1 до точки 2 на северо-восток по юго-восточной границе сквера;

От точки 2 до точки 3 по западной стороне пр. Ленина;

От точки 3 до точки 4 по северной стороне бульвара Кутузова;

Точка 4 расположена на восточном углу здания по адресу пр. Ленина, 34;

От точки 4 до точки 5 вдоль северо-восточной границы кадастрового участка 47:01:0107003:86;

От точки 5 до точки 6 вдоль северо-западной границы кадастрового участка 47:01:0107003:86;

От точки 6 до точки 7 вдоль северо-восточной границы кадастрового участка 47:01:0107003:89;

От точки 7 до точки 11 через точки 8, 9, 10 вдоль юго-восточного фасада здания по адресу ул. Суворова, 7;

От точки 11 до точки 12 по прямой вдоль юго-западного фасада здания по адресу ул. Суворова, 7 и далее до Московского пр. (по границе объекта культурного наследия);

От точки 12 через точку 13 до точки 14 по южной стороне Московского пр.;

От точки 14 до точки 15 по западной стороне ул. Кеппа;

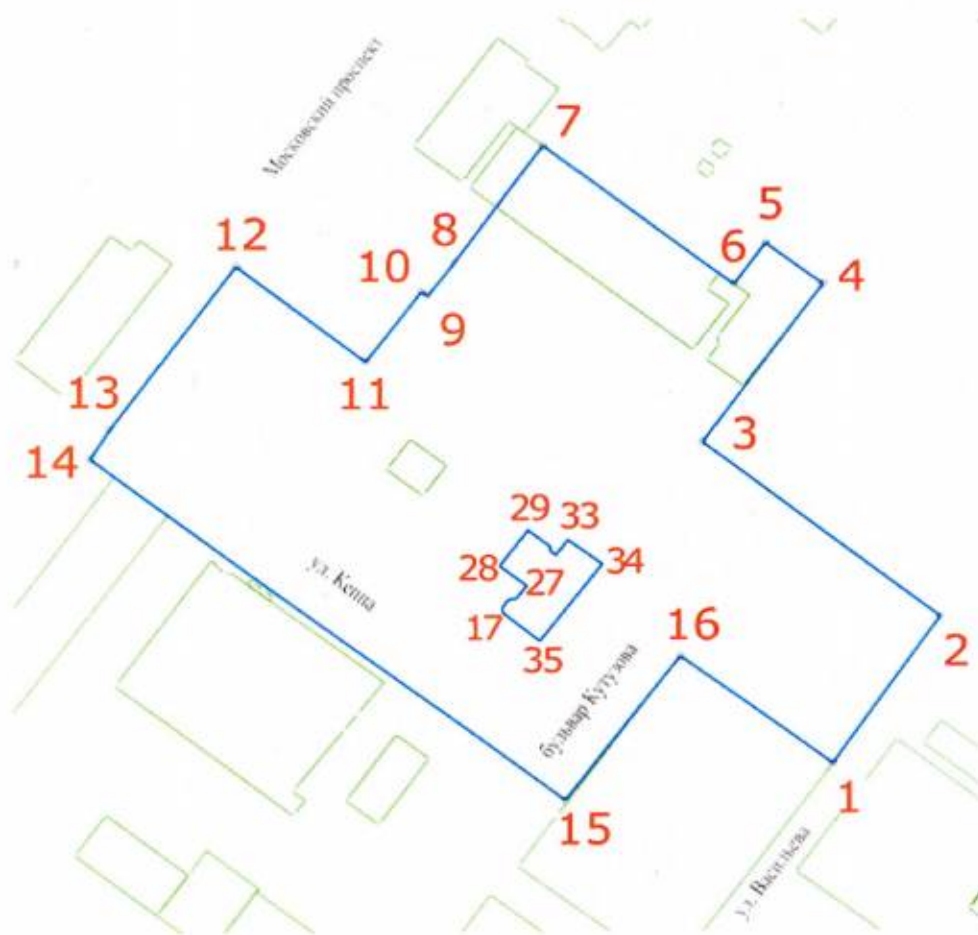
От точки 15 до точки 16 по южной стороне бульвара Кутузова;

От точки 16 до точки 17 вдоль северо-восточной границы кадастрового участка 47:01:0107004:1602;




От точки 17 до точки 1 через точку 18 вдоль южной границы кадастрового участка 47:01:0107004:17;

Точки 19-37 соответствуют границе объекта культурного наследия «Жилой дом В. Хунту».

**Карта (схема) границ охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия  
регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу  
Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг,  
бульвар Кутузова, дом 10**



Условные обозначения:

-  - граница охранной зоны
-  - граница кадастрового участка
-  - номер поворотной точки



**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10**

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-47	
	X (N)	Y (E)
1.	1294050.400	522156.630
2.	1294083.325	522203.846
3.	1294010.268	522259.531
4.	1294047.170	522310.230
5.	1294029.350	522323.290
6.	1294019.736	522310.182
7.	1293960.928	522354.061
8.	1293933.624	522316.689
9.	1293925.755	522306.239
10.	1293923.879	522307.666
11.	1293906.795	522285.196
12.	1293866.873	522315.618
13.	1293828.273	522263.440
14.	1293822.251	522254.203
15.	1293968.278	522145.358
16.	1294003.590	522191.150
17.	1293949.319	522205.115
18.	1293949.059	522205.738
19.	1293949.030	522206.667
20.	1293949.242	522207.574
21.	1293949.677	522208.388
22.	1293950.316	522209.068
23.	1293951.111	522209.564
24.	1293952.003	522209.832
25.	1293952.933	522209.861
26.	1293953.123	522209.836
27.	1293956.314	522214.038
28.	1293948.074	522220.304
29.	1293956.714	522231.660
30.	1293963.622	522226.413
31.	1293963.460	522225.177
32.	1293965.345	522223.775
33.	1293968.979	522228.603
34.	1293979.542	522220.900
35.	1293960.470	522196.257

**Описание границ охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия  
регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу  
Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг,  
бульвар Кутузова, дом 10**

**Границы охранной зоны (ОЗ) проходит:**

Точка 1 расположена на юго-восточном углу кадастрового участка  
47:01:0107004:17;

От точки 1 до точки 2 на северо-восток по юго-восточной границе сквера;

От точки 2 до точки 3 по западной стороне пр. Ленина;

От точки 3 до точки 4 по северной стороне бульвара Кутузова;

Точка 4 расположена на восточном углу здания по адресу пр. Ленина, 34;

От точки 4 до точки 5 вдоль северо-восточной границы кадастрового участка  
47:01:0107003:86;

От точки 5 до точки 6 вдоль северо-западной границы кадастрового участка  
47:01:0107003:86;

От точки 6 до точки 7 вдоль северо-восточной границы кадастрового участка  
47:01:0107003:89;

От точки 7 до точки 11 через точки 8, 9, 10 вдоль юго-восточного фасада здания  
по адресу ул. Суворова, 7;

От точки 11 до точки 12 по прямой вдоль юго-западного фасада здания по  
адресу ул. Суворова, 7 и далее до Московского пр. (по границе объекта культурного  
наследия);

От точки 12 через точку 13 до точки 14 по южной стороне Московского пр.;

От точки 14 до точки 15 по западной стороне ул. Кеппа;

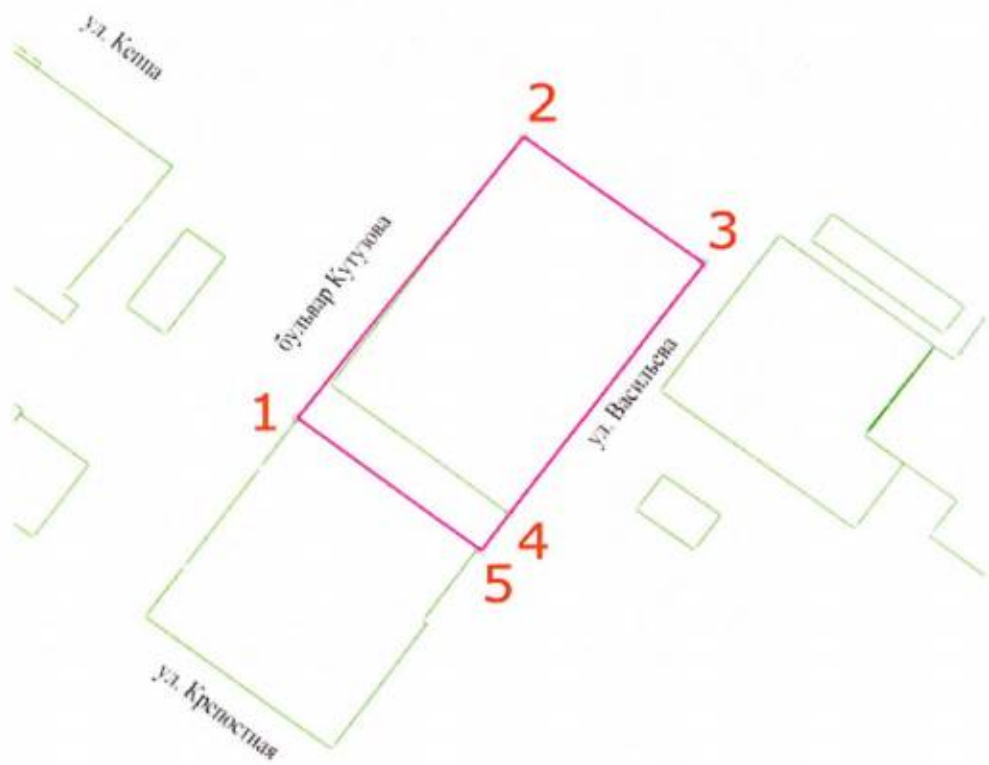
От точки 15 до точки 16 по северо-западной границе кадастрового участка  
47:01:0107004:17;

От точки 16 до точки 1 по северо-восточной границе кадастрового участка  
47:01:0107004:17;




Точки 17-35 соответствуют границе объекта культурного наследия «Жилой дом  
В. Хунту».



**Карта (схема) границ зоны регулируемой застройки (ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10**



**Условные обозначения:**

-  - граница зоны регулируемой застройки
-  - граница кадастрового участка
-  - номер поворотной точки

**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулируемой застройки (ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10**

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат МСК-47	
	X (N)	Y (E)
1.	1293945.190	522115.419
2.	1294003.590	522191.150
3.	1294050.400	522156.630
4.	1294000.090	522089.510
5.	1293992.800	522079.497

**Описание границ зоны регулируемой застройки (ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10**

**Границы зоны регулируемой застройки (ЗРЗ) проходит:**

Точка 1 расположена на северной углу кадастрового участка 47:01:0107004:1602;

От точки 1 до точки 2 по южной стороне бульвара Кутузова;

Точка 2 расположена на северном углу кадастрового участка 47:01:0107004:17;

От точки 2 до точки 3 вдоль северо-восточной границы кадастрового участка 47:01:0107004:17;

От точки 3 до точки 4 вдоль юго-восточной границы кадастрового участка 47:01:0107004:17;

От точки 4 до точки 5 на юго-запад, точка 5 расположена на восточном углу участка 47:01:0107004:1602;

От точки 5 до точки 1 вдоль северо-восточной границы кадастрового участка 47:01:0107004:1602.



Приложение 2  
к приказу комитета по сохранению  
культурного наследия Ленинградской области

от « 23 » ноября 2023 года  
№ 01-03/23-244

**Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10**

**Основные положения режима использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10**

Настоящим режимом использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия устанавливаются требования по использованию земель при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности:

1. Любая градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в границах зон охраны осуществляется исходя из презумпции сохранности объектов культурного наследия, а также ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры.

2. Соблюдение режимом использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия является обязательным при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности. Иные требования к указанной деятельности, установленные действующим законодательством, применяются в части, не противоречащей режимам использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия.

3. В случае изменения границ территории объекта культурного наследия на территории, исключенной из указанных границ, устанавливается режим использования земель той зоны охраны объектов культурного наследия, в границах которой расположена территория, исключенная из границ соответствующего объекта культурного наследия.

4. Соблюдение требований к градостроительным регламентам является обязательным при разработке и утверждении градостроительных регламентов в составе правил землепользования и застройки. Иные требования к градостроительным регламентам, установленные действующим законодательством, применяются в части, не противоречащей требованиям к градостроительным регламентам.



**Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10**

**Общие требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ):**

1) минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков – не устанавливаются в отношении зданий, строений, сооружений, формирующих уличный фронт застройки, а также при реконструкции и воссоздании исторических зданий;

2) максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за линию застройки – 1,5 м для устройства крылец и приямков, а также для устройства эркеров (с отметки не менее 4 м от поверхности тротуара);

3) при реконструкции зданий и сооружений на территории ОЗ устанавливаются предельные параметры высоты фоновой застройки, нейтральной по отношению к объектам культурного наследия и доминантам:

- для уличного фронта – высота от красной отметки земли до карниза и до конька крыши не выше примыкающих исторических зданий, или исторических зданий, расположенных на соседних участках;

- для внутриквартальной застройки – не выше лицевого корпуса, расположенного перед реконструируемым объектом;

- по своим основным характеристикам реконструируемая застройка должна соответствовать исторической среде, ее масштабу и градостроительным принципам;

4) минимальная доля озелененной территории земельных участков – не устанавливается при реконструкции исторических зданий;

5) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – не устанавливается при реконструкции исторических зданий;

6) все научно-исследовательские, проектно-изыскательские, ремонтно-строительные, реставрационные работы и благоустройство территории, а также установка элементов внешнего благоустройства на территории охранной зоны возможны при наличии проекта, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия.

**В границах охранной зоны (ОЗ) допускается:**

1) регенерация историко-градостроительной среды, благоустройство и озеленение территорий в соответствии с требованиями режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам, при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия и предмета охраны исторического поселения;

2) реконструкция и капитальный ремонт существующих зданий, строений и сооружений не находящихся на государственной охране (в том числе не отнесенных



к предмету охраны исторического поселения) без изменения высоты и площади застройки уличного фронта и при соблюдении следующих условий:

- обеспечение сохранности характера окружающей исторической среды, использование традиционных материалов отделки, сохранение декоративной отделки и цветового решения лицевых фасадов;

- допускается устройство витрин, раскрытие и (или) закладка дверных проемов на уровне первых (цокольных этажей) не искажающее общее архитектурное и цветовое решение реконструируемого объекта при наличии проекта, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия;

- допускается изменение высоты дворовых корпусов не выше лицевого корпуса, расположенного перед реконструируемым объектом;

- изменение архитектурного решения внутриквартальной застройки;

3) регенерация историко-градостроительной и природной среды на участках утраченной исторической застройки путем компенсационного строительства, осуществляемого в габаритах исторических фундаментов, высотой не выше прилегающих объектов культурного наследия, на основании проведенных историко-культурных исследований, с достаточным количеством иконографических материалов, необходимых для определения характера, стилистики и цветового решения утраченной застройки, при наличии проекта реконструкции, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия;

4) воссоздание утраченных исторических объектов, являющихся частью историко-градостроительной среды объектов культурного наследия, при наличии проекта воссоздания, разработанного на основании проведенных историко-культурных исследований, с достаточным количеством исторических материалов и получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия;

5) капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог и иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций;

6) проведение работ по благоустройству территории, необходимых для ее современного использования: ремонт дорожного покрытия с применением традиционных материалов мощения (камень, гранит, гравийная смесь), устройство автостоянок, размещение малых архитектурных форм (остановок общественного транспорта, детских площадок, уличных скамеек), дорожных знаков;

7) размещение отдельно стоящих средств наружной рекламы и информации с площадью одной стороны информационного поля не более 2,25 м<sup>2</sup> и высотой не более 2,5 м, афишных тумб высотой не более 3,0 м, информационных знаков, связанных с популяризацией объектов культурного наследия, высотой не более 2,5 м;

8) установка на зданиях малоформатных информационных конструкций – не более одной вывески на вход;

9) сохранение существующих и восстановление утраченных исторических аллеиных посадок вдоль улиц, устройство газонов и цветников;

10) проведение археологических работ на основании специального разрешения и в соответствии с законодательством Российской Федерации;

11) приспособление исторически ценных градоформирующих объектов для современного использования при сохранении предмета охраны исторического поселения.

**В границах охранной зоны (ОЗ) не допускается:**

1) капитальное строительство, за исключением проведения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объектов культурного наследия, осуществляемых на основании проведенных историко-культурных исследований с достаточным количеством иконографических материалов, необходимых для определения характера, стилистики и цветового решения утраченной застройки, при наличии проекта, получившего положительную оценку государственного органа охраны объектов культурного наследия;

2) размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I - III категории, в соответствии с Федеральным Законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

3) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки, повышенный шум и пылевыделение и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку;

4) размещение высотных доминант (в том числе вышек опорно-мачтовых устройств мобильной связи), за исключением восстановления утраченных доминант или их завершений в исторических габаритах;

5) применение фрагментарной покраски и отделки фасадов;

6) использование в отделке фасадов исторических зданий современных отделочных материалов, таких как керамогранит, сайдинг и иных материалов, не отвечающих характеристикам историко-архитектурной среды;

7) размещение на лицевых фасадах зданий диссонирующих элементов (кондиционеры, антенны, остекление балконов и т.д.), изменение габаритов оконных и дверных проемов и их заполнений;

8) изменение квартальной планировочной сети, а также всех исторически ценных градоформирующих объектов (предмет охраны исторического поселения);

9) размещение на территориях открытых городских пространств временных некапитальных строений и сооружений (ларьки, киоски, торговые палатки) габаритами более 2,5х2х3 м;

10) размещение рекламных конструкций (за исключением малоформатных) на крышах, над улицами и перед главными фасадами объектов культурного наследия;

11) установка на фасадах зданий средств наружной рекламы и информации, нарушающих их внешний архитектурный облик, использование в рекламных и информационных конструкциях открытого способа свечения.



**Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом В. Хунту», расположенного по адресу Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, город Выборг, бульвар Кутузова, дом 10**

**Общие требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ):**

- 1) настоящие требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности подлежат утверждению в составе правил землепользования и застройки;
- 2) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных особыми требованиями к режимам использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
- 3) минимальная доля озелененной территории земельных участков – не устанавливается в отношении исторических зданий;
- 4) ограничения по высотным габаритам зданий: не более 18 м от красной отметки земли до конька (при скатных крышах) либо парапета (при плоских).

**В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) допускается:**

- 1) капитальное строительство новых, реконструкция и капитальный ремонт существующих зданий и сооружений, строительство линейных объектов, благоустройство и озеленение территорий в соответствии с режимами использования земель и требованиями к градостроительным регламентам при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия и предмета охраны исторического поселения;
- 2) строительство, капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог и иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций;
- 3) проведение работ по благоустройству территории, необходимых для ее современного использования: ремонт дорожного покрытия, устройство автостоянок, размещение малых архитектурных форм (остановок общественного транспорта, детских площадок, уличных скамеек), дорожных знаков;
- 4) снос (демонтаж) зданий, строений и сооружений, не отнесенных к предмету охраны исторического поселения (см. материалы проекта – Ландшафтно-композиционный анализ);
- 5) визуальная нейтрализация дисгармонирующих объектов с помощью зеленых буферных зон, изменение их объемно-пространственного решения, в соответствии с требованиями настоящих режимов;
- 6) сохранение существующих и восстановление утраченных исторических аллеиных посадок вдоль улиц, разбивка клумб, газонов;

7) упорядочивание уличного озеленения с целью обеспечения наилучшего зрительного восприятия объектов культурного наследия.

**В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) не допускается:**

1) снос, частичный демонтаж, изменение внешнего облика исторических зданий, включённых в предмет охраны исторического поселения;

2) использование в отделке фасадов акцентированно современных отделочных материалов, в том числе, вентиляционных фасадов с крупномодульной облицовкой (плиты, кассеты), сплошного остекления по системе «навесной фасад»;

3) использование в отделке фасадов ярких цветов и контрастных колористических решений;

4) строительство зданий с ярко выраженной архитектурной и ритмичной фасадов;

5) использование иных архитектурных приёмов, отделочных материалов и объёмно-пространственных решений, акцентирующих здания по отношению к объектам исторической застройки и создающих визуально агрессивную среду для восприятия объекта культурного наследия;

6) применение более чем трёх типоразмеров оконных проёмов по одному фасаду;

7) размещение высотных доминант;

8) изменение исторической квартальной планировки (допускается восстановление утраченных межквартальных проездов).