



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ПРАВИТЕЛЬСТВА ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ

09 ноября 2023 года

г. Липецк

№ 599

Об установлении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, в котором летом 1938 г. жил писатель М. А. Булгаков (1891-1940), работавший в это время над романом «Мастер и Маргарита», расположенного по адресу: Липецкая область, г. Лебедянь, ул. Ситникова, 24, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия, руководствуясь статьей 34 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», статьей 9 Закона Липецкой области от 31 августа 2009 года № 301-ОЗ «О правовом регулировании отношений в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Липецкой области», на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия г. Лебедяни и представления управления по охране объектов культурного наследия Липецкой области от 30 августа 2023 года № И52-1546 Правительство Липецкой области постановляет:

1. Установить границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, в котором летом 1938 г. жил писатель М.А. Булгаков (1891-1940), работавший в это время над романом «Мастер и Маргарита», расположенного по адресу: Липецкая область, г. Лебедянь, ул. Ситникова, 24, согласно приложению 1.

2. Утвердить требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, в котором летом 1938 г. жил писатель М. А. Булгаков (1891-1940), работавший в это время над романом «Мастер и Маргарита», расположенного по адресу: Липецкая область, г. Лебедянь, ул. Ситникова, 24, согласно приложению 2.

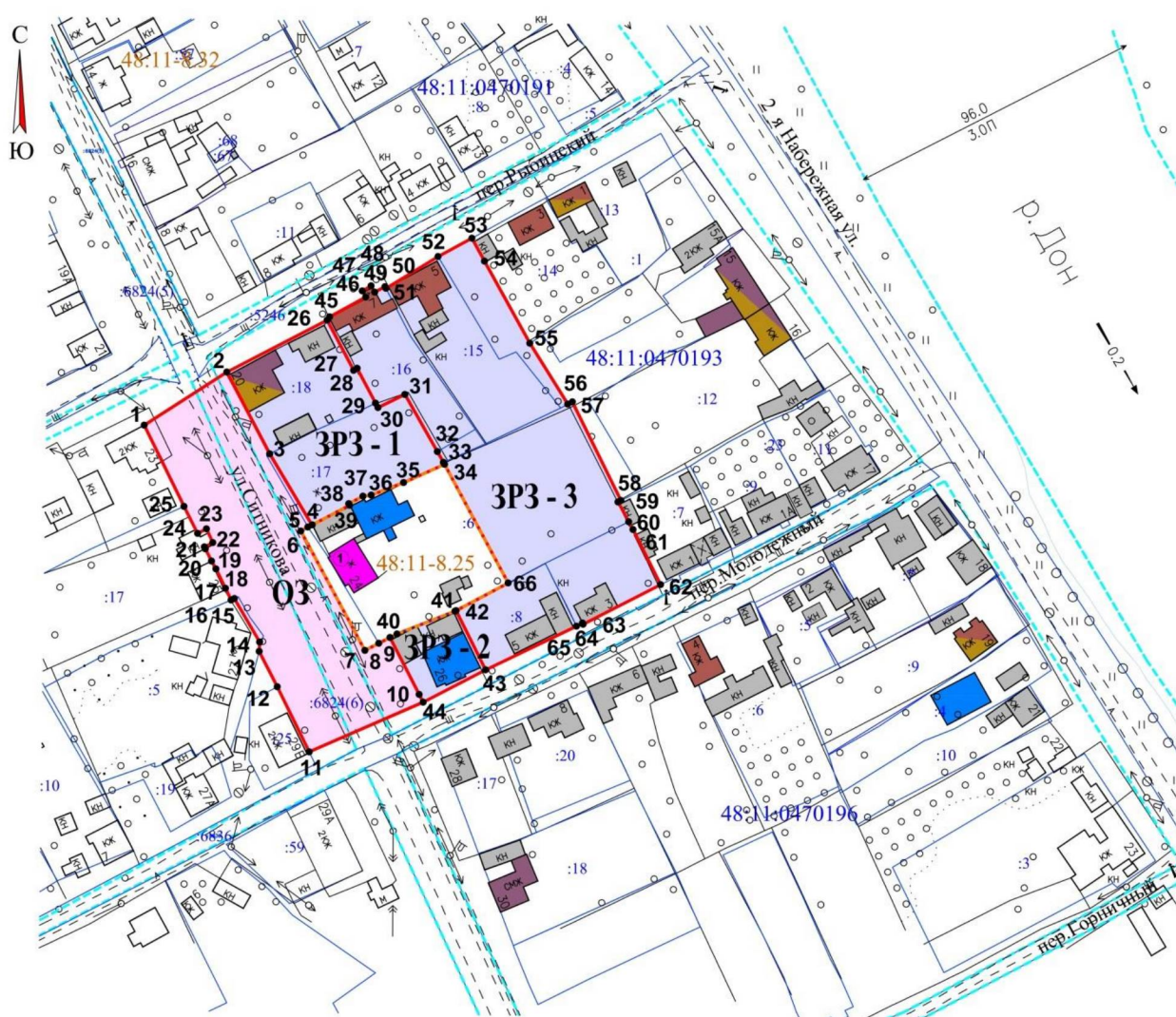
И.о. Губернатора
Липецкой области



А.Н. Рябченко








Приложение 1
к постановлению Правительства
Липецкой области «Об установлении
границ зон охраны объекта культурного
наследия регионального значения
«Дом, в котором летом 1938 г. жил
писатель М.А. Булгаков (1891-1940),
работавший в это время над романом
«Мастер и Маргарита», расположенного
по адресу: Липецкая область, г. Лебедянь,
ул. Ситникова, 24, и утверждении требований
к градостроительным регламентам
в границах территорий данных зон»

Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия
регионального значения «Дом, в котором летом 1938 г. жил писатель
М.А. Булгаков (1891-1940), работавший в это время над романом
«Мастер и Маргарита», расположенного по адресу: Липецкая область,
г. Лебедянь, ул. Ситникова, 24











Условные обозначения



Здания и сооружения

-  Объекты культурного наследия регионального значения
-  Здания исторической застройки
-  Здания традиционного типа
-  Здания, искаженные современными строительными материалами, пристройками и надстройками
-  Нейтральная застройка XX-XXI вв.
-  Диссонирующие объекты
-  Объекты с утратами

Границы

-  Граница территории ОКН
-  Границы кадастрового квартала
-  Номер кадастрового квартала
-  Границы земельного участка, установленные в соответствии с федеральным законодательством, включенные в ЕГРН
-  Номер кадастрового участка
-  Граница и номер характерной точки
-  ОЗ - Охранная зона ОКН регионального значения «Дом, в котором летом 1938 г. жил писатель М.А. Булгаков (1891-1940), работавший в это время над романом «Мастер и Маргарита», ул. Ситникова, 24
-  ЗРЗ - Зона регулирования застройки ОКН регионального значения «Дом, в котором летом 1938 г. жил писатель М.А. Булгаков (1891-1940), работавший в это время над романом «Мастер и Маргарита», ул. Ситникова, 24

Площади, улицы, дорожная инфраструктура

-  Современное название улиц города
-  Нумерация зданий по кадастровому плану

Экспликация

Объект культурного наследия регионального значения:

1. «Дом, в котором летом 1938 г. жил писатель М.А. Булгаков (1891-1940), работавший в это время над романом «Мастер и Маргарита», ул. Ситникова, 24

Описание границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, в котором летом 1938 г. жил писатель М.А. Булгаков (1891-1940), работавший в это время над романом «Мастер и Маргарита», расположенного по адресу: Липецкая область, г. Лебедянь, ул. Ситникова, 24

1. Описание границы охранной зоны (ОЗ)

Таблица

Прохождение границы	Описание прохождения границ
1	в северо-восточном направлении пересекает ул. Ситникова до характерной (поворотной) точки границы участка с кадастровым номером 48:11:0470193:18
2	в общем направлении на юго-восток по границе участка с кадастровым номером 48:11:0470193:18
3	в юго-восточном направлении по линии застройки четной стороны ул. Ситникова
4	по границам территории объекта культурного наследия с реестровым номером 48:11-8.25 «Дом, в котором летом 1938 г. жил писатель М.А. Булгаков (1891–1940), работавший в это время над романом «Мастер и Маргарита»
5	
6	
7	
8	
9	в юго-восточном направлении вдоль западного фасада нежилого строения в районе жилого здания по ул. Ситникова, д. 26
10	
44	в юго-западном направлении перпендикулярно пересекает ул. Ситникова до границы участка с кадастровым номером 48:11:0470192:25
11	в общем направлении на северо-запад по линии застройки нечетной стороны ул. Ситникова
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	

25	
1	до исходной точки

2. Описание границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ–1)

Таблица

Прохождение границы	Описание прохождения границ
2	в северо-восточном направлении по границе участка с кадастровым номером 48:11:0470193:18
26	в юго-восточном направлении по границе участка с кадастровым номером 48:11:0470193:18
27	
28	
29	по границе участка с кадастровым номером 48:11:0470193:17
30	
31	
32	
33	по границам территории объекта культурного наследия с реестровым номером 48:11-8.25 «Дом, в котором летом 1938 г. жил писатель М.А. Булгаков (1891–1940), работавший в это время над романом «Мастер и Маргарита»
34	
35	
36	
37	
38	
39	
4	в северо-западном направлении по линии застройки четной стороны ул. Ситникова
3	
2	до исходной точки

3. Описание границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ–2)

Таблица

Прохождение границы	Описание прохождения границ
9	в северо-восточном направлении по границе территории объекта культурного наследия с реестровым номером 48:11-
40	

41	8.25 «Дом, в котором летом 1938 г. жил писатель М.А. Булгаков (1891–1940), работавший в это время над романом «Мастер и Маргарита»
42	в юго-восточном направлении по границе участка с кадастровым номером 48:11:0470193:8
43	в юго-западном направлении по линии застройки нечетной стороны пер. Молодежный
44	в северо-западном направлении вдоль западного фасада
10	нежилого строения в районе жилого здания по ул. Ситникова, д.26
9	до исходной точки

4. Описание границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ–3)

Таблица

Прохождение границы	Описание прохождения границ
26	в общем направлении на северо-восток по линии застройки нечетной стороны пер. Рыбинский
45	
46	
47	
48	
49	
50	
51	
52	
53	
54	
55	в юго-восточном направлении до границы участка с кадастровым номером 48:11:0470193:6
56	по границе участка с кадастровым номером 48:11:0470193:6
57	
58	
59	
60	в юго-восточном направлении до границы участка с кадастровым номером 48:11:0470193:7
61	по границе участка с кадастровым номером 48:11:0470193:7
62	

63	в общем направлении на юго-запад по линии застройки нечетной стороны пер. Молодежный
64	
65	
43	в общем направлении на северо-запад по границе участка с кадастровым номером 48:11:0470193:18
42	по границе территории объекта культурного наследия с реестровым номером 48:11-8.25 «Дом, в котором летом 1938 г. жил писатель М.А. Булгаков (1891–1940), работавший в это время над романом «Мастер и Маргарита»
66	
34	
33	до границы участка с кадастровым номером по границе участка с кадастровым номером 48:11:0470193:17
32	по границе участка с кадастровым номером 48:11:0470193:17
31	
30	
29	по границе участка с кадастровым номером 48:11:0470193:18
28	
27	
26	до исходной точки

Координаты характерных точек границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, в котором летом 1938 г. жил писатель М. А. Булгаков (1891-1940), работавший в это время над романом «Мастер и Маргарита», расположенного по адресу: Липецкая область, г. Лебедянь, ул. Ситникова, 24

1. Координаты характерных точек границы охранной зоны (ОЗ)

Таблица

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	Координата X	Координата Y
1	462421,08	1294195,33
2	462438,36	1294222,24
3	462411,75	1294236,17
4	462388,55	1294249,92
5	462387,90	1294248,69
6	462386,59	1294246,32
7	462347,69	1294267,16
8	462350,02	1294271,70
9	462351,89	1294275,35
10	462333,33	1294284,86

44	462330,84	1294286,14
11	462314,64	1294249,03
12	462335,87	1294238,66
13	462347,37	1294232,75
14	462349,22	1294233,31
15	462364,71	1294224,90
16	462364,11	1294223,64
17	462367,94	1294221,79
18	462374,26	1294218,67
19	462376,79	1294217,24
20	462380,79	1294215,25
21	462381,42	1294214,94
22	462382,79	1294217,66
23	462387,30	1294215,61
24	462385,83	1294212,70
25	462394,62	1294208,26
1	462421,08	1294195,33

2. Координаты характерных точек границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ–1)

Таблица

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	Координата X	Координата Y
2	462438,36	1294222,24
26	462455,27	1294254,89
27	462438,94	1294263,50
28	462439,58	1294264,64
29	462428,25	1294270,64
30	462426,79	1294271,41
31	462431,08	1294280,19
32	462412,46	1294290,75
33	462408,96	1294292,75
34	462408,33	1294293,10
35	462402,35	1294279,75
36	462398,28	1294269,23
37	462397,93	1294266,56
38	462395,52	1294261,94
39	462394,98	1294262,17
4	462388,55	1294249,92

3	462411,75	1294236,17
2	462438,36	1294222,24

3. Координаты характерных точек границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ–2)

Таблица

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	Координата X	Координата Y
9	462351,89	1294275,35
40	462353,04	1294277,60
41	462360,46	1294296,50
42	462360,65	1294296,85
43	462341,35	1294306,44
44	462330,84	1294286,14
10	462333,33	1294284,86
9	462351,89	1294275,35

4. Координаты характерных точек границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ–3)

Таблица

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	Координата X	Координата Y
26	462455,27	1294254,89
45	462456,37	1294255,70
46	462462,80	1294267,45
47	462464,80	1294266,31
48	462466,46	1294269,19
49	462464,40	1294270,34
50	462466,20	1294273,70
51	462465,64	1294274,03
52	462475,99	1294290,99
53	462481,98	1294302,00
54	462474,48	1294306,10
55	462447,77	1294320,86
56	462427,95	1294333,21
57	462428,64	1294334,70
58	462396,53	1294350,50

59	462396,05	1294349,57
60	462389,58	1294353,08
61	462387,09	1294354,44
62	462369,11	1294363,43
63	462356,23	1294338,22
64	462356,63	1294338,01
65	462355,58	1294336,05
43	462341,35	1294306,44
42	462360,65	1294296,85
66	462369,66	1294313,81
34	462408,33	1294293,10
33	462408,96	1294292,75
32	462412,46	1294290,75
31	462431,08	1294280,19
30	462426,79	1294271,41
29	462428,25	1294270,64
28	462439,58	1294264,64
27	462438,94	1294263,50
26	462455,27	1294254,89

Приложение 2
к постановлению Правительства
Липецкой области «Об установлении
границ зон охраны объекта культурного
наследия регионального значения
«Дом, в котором летом 1938 г. жил
писатель М.А. Булгаков (1891-1940),
работавший в это время над романом
«Мастер и Маргарита», расположенного
по адресу: Липецкая область, г. Лебедянь,
ул. Ситникова, 24, и утверждении требований
к градостроительным регламентам
в границах территорий данных зон»

Требования к градостроительным регламентам в границах территории зон
охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом, в котором летом 1938 г. жил писатель М.А. Булгаков (1891-1940),
работавший в это время над романом «Мастер и Маргарита»,
расположенного по адресу: Липецкая область, г. Лебедянь, ул. Ситникова, 24

1. В границах охранной зоны (ОЗ):

1.1. Разрешается:

ведение хозяйственной деятельности, направленной на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия;

ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить его функционирование в современных условиях;

применение 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, в частности балконов одноэтажных зданий);

строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов инженерной инфраструктуры при условии обеспечения сохранности объекта культурного наследия при проведении указанных работ;

благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных тротуаров, имитирующих натуральные материалы (тротуарная плитка);

установка элементов благоустройства (скамьи, урны, цветочницы, уличной мебели) в традиции XIX - нач. XX вв.;

установка произведений монументально-декоративного искусства, памятных знаков, малых архитектурных форм;

установка отдельно стоящего оборудования для уличного освещения;

проведение работ по озеленению при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия, нейтрализация дисгармоничного озеленения путем санации;

устройство ограждений палисадников из решетчатых прозрачных конструкций: деревянного штакетника, металлических художественных кованных или имитирующих кованные высотой не более 1,2 м;

размещение указателей расположения туристских ресурсов и социальных объектов шириной не более 1,2 м и высотой не более 2 м;

размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление, афишные тумбы с элементами исторической стилизации не выше 2,5 м;

установка надписей и обозначений, содержащих информацию об объекте культурного наследия и о событиях, связанных с объектом культурного наследия;

установка остановочных павильонов, стилистически соподчиненных зданиям исторической застройки, выполненных из металлических несущих рамных конструкций и прозрачных ограждающих конструкций;

устройство временных парковок в специально отведенных местах;

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

1.2. 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);

размещение временных построек и объектов (киосков, павильонов, навесов, автостоянок), нарушающих визуальное восприятие объекта культурного наследия;

установка сплошного ограждения из профилированных листов, сборных железобетонных конструкций, формирующих территории общего пользования (кроме временных строительных ограждающих конструкций), использование в окраске ограждений ярких цветов;

установка следующих средств наружной рекламы и информации: перетяжек; всех видов отдельно стоящих стационарных рекламных и информационных конструкций, кроме указанных как разрешенные;

организация стоков ливневых, талых и загрязненных вод в сторону территории объекта культурного наследия;

строительство и реконструкция инженерных коммуникаций в наземном и надземном исполнении, кроме временных, необходимых для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия и его отдельных элементов;

размещение взрывоопасных и пожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием;

размещение отходов производства и потребления;

использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия;

проведение земляных работ, кроме работ по посадке деревьев и (или) кустарников, без обеспечения сохранности объектов археологического наследия в соответствии с действующим законодательством;

установка высотных сооружений сотовой связи.

2. В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, ЗРЗ-3):

2.1. Разрешается:

использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с функциональным назначением, сложившимся ко времени установления режимов, не противоречащим установленным режимам и параметрам;

строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства, функционально связанных с характером использования территории в соответствии с максимальными параметрами застройки, указанными в дополнительных специальных требованиях;

строительство (за исключением наземных и надземных сетей), реконструкция, капитальный ремонт объектов инженерной инфраструктуры при условии обеспечения сохранности объекта культурного наследия при проведении указанных работ;

благоустройство территории;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической и пожарной безопасности;

размещение временных строительных ограждающих конструкций;

размещение отдельно стоящего осветительного оборудования, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды;

снос объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности, в соответствии с действующим законодательством.

2.2. Запрещается:

при реконструкции и новом строительстве объектов капитального строительства применение диссонансных по отношению к объекту культурного наследия объемно-пространственных и архитектурных решений, а именно высоких (более 40 градусов) скатных крыш, мансардных крыш ломаной формы, плоских крыш, пагодообразных крыш, башен, шпилей, куполов и иных доминантных элементов в завершениях сооружений;

применение сайдинга, вентилируемых фасадов, пластика и искусственных материалов, а также сплошного остекления в отделке фасадов;

использование ярких цветовых решений в отделке фасадов и кровельном покрытии;

установка всех видов рекламных и информационных конструкций на крышах зданий;

прокладка инженерных коммуникаций в наземном и надземном исполнении;

размещение взрывоопасных и пожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием;

использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия;

установка сплошного ограждения из профилированных листов, сборных железобетонных конструкций, формирующих территории общего пользования (кроме временных строительных ограждающих конструкций), использование в окраске ограждений ярких цветов;

проведение земляных работ, за исключением посадки деревьев и кустарников, без обеспечения сохранности объектов археологического наследия в установленном порядке;

установка высотных сооружений сотовой связи.

Предельные параметры разрешенного строительства в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

1. В зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ-1):

Максимальная высота объектов капитального строительства от существующего уровня земли до верхней отметки конька скатной крыши здания не более 7,00 м, вспомогательных строений – не более 4,00 м.

Разрешается реконструкция, капитальный ремонт существующих зданий и сооружений, превышающих 7,00 м, - без увеличения по высоте.

Линиями застройки являются исторические линии застройки ул. Ситникова и пер. Рыбинский.

Длина фасада здания по линии застройки улицы – в сложившихся габаритах или не более 18,00 м, длина в глубину земельного участка – по градостроительным нормативам.

2. В зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ-2):

Максимальная высота объектов капитального строительства от существующего уровня земли до верхней отметки конька скатной крыши здания не более 7,00 м, вспомогательных строений – не более 4,00 м.

Линиями застройки являются исторические линии застройки ул. Ситникова и пер. Молодежный.

Длина фасада здания по линии застройки улицы – в сложившихся габаритах или не более 18,00 м, длина в глубину земельного участка – по градостроительным нормативам.

3. В зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ-3):

Максимальная высота объектов капитального строительства от существующего уровня земли до верхней отметки конька скатной крыши здания не более 9,00 м, вспомогательных строений – не более 4,00 м.

Разрешается реконструкция, капитальный ремонт существующих зданий и сооружений, превышающих 9,00 м, - без увеличения по высоте.

Линией застройки являются исторические линии застройки пер. Рыбинский и пер. Молодежный.

Длина фасада здания по линии застройки улицы – в сложившихся габаритах или не более 20,00 м, длина в глубину земельного участка – по градостроительным нормативам.
