



## ПРАВИТЕЛЬСТВО СЕВАСТОПОЛЯ

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«18» 02.2019

№ 103-ПП

Об утверждении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Советская, д. 26

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», руководствуясь Уставом города Севастополя, законами города Севастополя от 30.04.2014 № 5-ЗС «О Правительстве Севастополя», от 29.09.2015 № 185-ЗС «О правовых актах города Севастополя», от 25.11.2015 № 206-ЗС «Об объектах культурного наследия города Севастополя», с учетом акта от 25.12.2018 государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Советская, д. 26» Правительство Севастополя **постановляет:**

1. Утвердить:

1.1. Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Советская, д. 26 (приложение № 1).

1.2. Графическое изображение границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Советская, д. 26 (приложение № 2).

000283

2. Управлению охраны объектов культурного наследия города Севастополя (Рязанцев М.С.) обеспечить внесение сведений о наличии зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Советская, д. 26, в Единый государственный реестр недвижимости.

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

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на начальника Управления охраны объектов культурного наследия города Севастополя Рязанцева М.С.

Губернатор города Севастополя



Д.В. Овсянников

Приложение № 1  
УТВЕРЖДЕНЫ  
постановлением  
Правительства Севастополя  
от 18.02.2019 № 103-ПП

## ГРАНИЦЫ ЗОН

охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Советская, д. 26

### 1. Общие положения

1.1. Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Советская, д. 26 (далее – объект культурного наследия), находится под государственной охраной в соответствии с постановлением Правительства Севастополя от 09.02.2017 № 98-ПП «Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия».

1.2. Границы зон охраны объекта культурного наследия определены в соответствии с проектом (шифр – НИИ ПГ 10/2018-108-УЧ), разработанным ООО «НИИ ПГ».

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

### 2. Охранная зона объекта культурного наследия

Охранная зона определена с целью обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом окружении.

#### 2.1. Описание границ охранной зоны объекта культурного наследия

Граница охранной зоны объекта культурного наследия проходит:

- от точки 1 до точки 2 — на восток вдоль ул. Людмилы Павличенко;
- от точки 2 до точки 3 — на юг вдоль ул. Советской;
- от точки 3 до точки 6 — в западном и южном направлениях по цоколю здания (ул. Советская, 28);

- от точки 6 до точки 7 — на север до границы территории объекта культурного наследия;
- от точки 7 до точки 10 — преимущественно на восток по границе территории объекта культурного наследия;
- от точки 10 до точки 11 — на север по границе территории объекта культурного наследия;
- от точки 11 до точки 12 — на восток по границе территории объекта культурного наследия;
- от точки 12 до точки 13 — на юг по границе территории объекта культурного наследия;
- от точки 13 до точки 14 — на восток по границе территории объекта культурного наследия;
- от точки 14 до точки 15 — на север по границе территории объекта культурного наследия;
- от точки 15 до точки 16 — на запад по границе территории объекта культурного наследия;
- от точки 16 до точки 1 — на север от границы территории объекта культурного наследия.

Таблица 1. Координаты поворотных точек границы охранной зоны

№ точки	Всемирная геодезическая система координат 1984 года (WGS-84)		Местная система координат (МСК-63)	
	С. Ш.	В. Д.		С. Ш.
1	44.607743	33.524318	4932761.91	4381430.52
2	44.607779	33.524711	4932766.23	4381461.69
3	44.607551	33.524738	4932740.98	4381464.14
4	44.607534	33.524534	4932738.91	4381448.02
5	44.607482	33.524546	4932733.06	4381449.00
6	44.607449	33.524282	4932729.18	4381428.12
7	44.607618	33.524238	4932747.94	4381424.41
8	44.607630	33.524343	4932749.29	4381432.69
9	44.607621	33.524345	4932748.31	4381432.85
10	44.607633	33.524449	4932749.82	4381441.07
11	44.607670	33.524439	4932753.91	4381440.29
12	44.607678	33.524539	4932754.86	4381448.17
13	44.607606	33.524555	4932746.85	4381449.57
14	44.607616	33.524704	4932748.16	4381461.40
15	44.607765	33.524679	4932764.68	4381459.16
16	44.607727	33.524321	4932760.12	4381430.78

Площадь охранной зоны: 649 м<sup>2</sup>

Таблица 2. Каталог кадастровых номеров земельных участков, расположенных в границах охранной зоны

№ п/п	Кадастровый номер	Местоположение
1	91:03:001006:2221	г. Севастополь, ул. Советская, 26
2	91:03:001006:2436	г. Севастополь, ул. Советская, 28
3	91:03:001006:596	г. Севастополь, ул. Суворова, 21

## 2.2. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия

В охранной зоне разрешается:

- хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия в рамках основных и вспомогательных видов разрешенного использования, установленных правилами землепользования и застройки города;

- размещение памятных знаков, иной историко-культурной информации по согласованию с государственным органом охраны объектов культурного наследия;

- снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности, входящих в границы участка охранной зоны, находящихся в точках наилучшей видимости объекта культурного наследия и оказывающих негативное влияние на восприятие объекта культурного наследия;

- благоустройство территории;

- размещение отдельно стоящего оборудования освещения, отвечающего характеристикам элементов исторической среды;

- размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление по согласованию с государственным органом охраны объектов культурного наследия;

- ремонт и реконструкция внутридворовых существующих объектов капитального строительства и хозяйственных построек (фасадные и кровельные работы) без изменения габаритов, повышения этажности и высотных отметок коньков кровель;

- капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры;

- проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;

- подземная прокладка новых, ремонт и реконструкция существующих инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования ОКН.

В охранной зоне запрещается:

- возведение временных построек, киосков, навесов;
- строительство объектов капитального строительства, кроме реконструкции и ремонта существующих объектов в целях снижения их негативного влияния на объект культурного наследия;
- установка рекламных конструкций, щитов, баннеров, растяжек в зоне видимости объекта культурного наследия;
- установка на зданиях рекламных конструкций, информационных досок, вывесок с площадью информационного поля более 0,6 кв. м ярких расцветок, загромождающих архитектурные детали и композицию фасадов зданий, расположенных в охранной зоне;
- установка спутниковых телевизионных антенн на фасадах, выходящих на улицы Советскую, Людмилы Павличенко;
- установка на крышах зданий средств инженерно-технического обеспечения и рекламных конструкций;
- прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом;
- организация открытых автопарковок, кроме временных парковок спецмашин;
- размещение взрывопожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием;
- использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия.

### 3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

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

#### 3.1. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ-1)

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 объекта культурного наследия проходит:

- от точки 1 до точки 2 — на восток от границ территории объекта культурного наследия, пересекая ул. Фрунзе;
- от точки 2 до точки 3 — на юг по границе территории объекта культурного наследия;
- от точки 3 до точки 4 — на восток по границе территории объекта культурного наследия;
- от точки 4 до точки 5 — на северо-восток по границе территории объекта культурного наследия;

- от точки 5 до точки 6 — на север по границе территории объекта культурного наследия;
- от точки 6 до точки 7 — на восток от границ территории объекта культурного наследия, пересекая ул. Советскую;
- от точки 7 до точки 8 — на юг по наружной грани ограждения;
- от точки 8 до точки 9 — на восток по наружной грани ограждения;
- от точки 9 до точки 10 — на север, пересекая ул. Людмилы Павличенко;
- от точки 10 до точки 11 — на запад по цоколю здания (ул. Людмилы Павличенко, 5);
- от точки 11 до точки 12 — на юг вдоль ул. Советской;
- от точки 12 до точки 13 — на запад, пересекая ул. Советскую;
- от точки 13 до точки 15 — на север вдоль ул. Советской;
- от точки 15 до точки 17 — на запад вдоль ул. Людмилы Павличенко;
- от точки 17 до точки 18 — на север, пересекая ул. Людмилы Павличенко до границ территории объекта культурного наследия;
- от точки 18 до точки 1 — на север по границе территории объекта культурного наследия.

Таблица 1. Координаты поворотных точек границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1

№ точки	Всемирная геодезическая система координат 1984 года (WGS-84)		Местная система координат (МСК-63)	
	С. Ш.	В. Д.	X	Y
1	44.607936	33.524109	4932783.07	4381413.72
2	44.607943	33.524247	4932784.08	4381424.61
3	44.607845	33.524264	4932773.13	4381426.14
4	44.607874	33.524623	4932776.76	4381454.57
5	44.607934	33.524695	4932783.48	4381460.19
6	44.608009	33.524685	4932791.84	4381459.34
7	44.608026	33.524946	4932793.92	4381480.03
8	44.607936	33.524961	4932784.00	4381481.35
9	44.607942	33.525015	4932784.63	4381485.60
10	44.607804	33.525041	4932769.42	4381487.88
11	44.607795	33.524936	4932768.31	4381479.57
12	44.607188	33.525008	4932700.84	4381486.10
13	44.607175	33.524782	4932699.27	4381468.17
14	44.607551	33.524738	4932740.98	4381464.14
15	44.607779	33.524711	4932766.23	4381461.69
16	44.607743	33.524318	4932761.91	4381430.52
17	44.607727	33.524133	4932759.88	4381415.89
18	44.607825	33.524122	4932770.81	4381414.86

Площадь зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1: 2507 м<sup>2</sup>

Таблица 2. Каталог кадастровых номеров земельных участков, расположенных в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1

№ п/п	Кадастровый номер	Местоположение
1	91:03:001006:1303	г. Севастополь, ул. Советская, 37
2	91:03:001006:2221	г. Севастополь, ул. Советская, 26
3	91:03:001006:2253	г. Севастополь, ул. Суворова, 19
4	91:03:001006:2286	г. Севастополь, ул. Советская, 24
5	91:03:001006:757	г. Севастополь, ул. Людмилы Павличенко, 3 и 5

### 3.2. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ-1)

В зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности запрещается:

- проектирование и строительство объектов капитального строительства за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной среды объекта культурного наследия;

- осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия, в том числе ведущей к нарушению гидрологического режима территории, создающей динамическое воздействие на грунты;

- прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей, линий телефонной связи и др.) наземным и надземным способом и на фасадах зданий; газопроводы в здания вводятся по фасадам;

- размещение на зданиях и территории ЗРЗ-1 рекламных щитов, баннеров, вывесок, элементов освещения, препятствующих визуальному восприятию объектов культурного наследия.

В зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности разрешается:

- проведение работ по инженерной защите и благоустройству территории;

- возведение временных строений и сооружений для проведения ремонтно-реставрационных работ;

- возведение временных строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности, защиты от динамических, сейсмических, противооползневых воздействий, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;

- размещение элементов наружного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;

- размещение информационных стендов, необходимых для функционирования объектов культурного наследия;



- размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;
- проведение работ по благоустройству территории, ремонту покрытия дорог, проездов, тротуаров, размещение малых архитектурных форм;
- проведение научных обследований;
- ремонт и реконструкция существующих городских инженерных сетей;
- прокладка новых подземных городских инженерных сетей;
- модернизация инженерных сетей, не создающая угрозу объекту культурного наследия;
- движение транспорта;
- проведение мероприятий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, не препятствующих его визуальному восприятию;
- прокладка подземных инженерных сетей и коммуникаций, относящихся к функционированию данного объекта культурного наследия;
- ремонт или замена существующих подземных сетей и коммуникаций, относящихся к функционированию существующих зданий и сооружений, расположенных в ЗРЗ-2 и ОЗ;
- прокладка новых подземных сетей и коммуникаций, относящихся к функционированию существующих зданий и сооружений, расположенных в ОЗ и ЗРЗ-2.

### 3.3. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ-2)

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 объекта культурного наследия проходит:

- от точки 1 до точки 4 — в восточном и северном направлениях по цоколю здания (ул. Советская, 28);
- от точки 4 до точки 5 — на юг вдоль ул. Советской;
- от точки 5 до точки 6 — на запад по цоколю здания (ул. Советская, 30);
- от точки 6 до точки 7 — на запад от угла здания (ул. Советская, 30) до границ ограждения;
- от точки 7 до точки 8 — на север вдоль ограждения;
- от точки 8 до точки 1 — на север по цоколям капитальных нежилых строений.

Таблица 3. Координаты поворотных точек границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2

№ точки	Всемирная геодезическая система координат 1984 года (WGS-84)		Местная система координат (МСК-63)	
	С. Ш.	В. Д.	X	Y
1	44.607449	33.524282	4932729.18	4381428.12

№ точки	Всемирная геодезическая система координат 1984 года (WGS-84)		Местная система координат (МСК-63)	
	С. Ш.	В. Д.	X	Y
2	44.607482	33.524546	4932733.06	4381449.00
3	44.607534	33.524534	4932738.91	4381448.02
4	44.607551	33.524738	4932740.98	4381464.14
5	44.607175	33.524782	4932699.27	4381468.17
6	44.607162	33.524579	4932697.53	4381452.05
7	44.607158	33.524349	4932696.89	4381433.87
8	44.607285	33.524323	4932711.01	4381431.61
9	44.607335	33.524312	4932716.54	4381430.63

Площадь зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2: 1336 м<sup>2</sup>

Таблица 4. Каталог кадастровых номеров земельных участков, расположенных в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2

№ п/п	Кадастровый номер	Местоположение
1	91:03:001006:2285	г. Севастополь, ул. Советская, 30
2	91:03:001006:2436	г. Севастополь, ул. Советская, 28

### 3.4. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ-2)

В зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности запрещается:

- применение диссонансных объемно-пространственных и архитектурных решений по чрезмерно активному силуэту и цвету, в том числе:
  - использование активных цветовых решений в отделке фасадов;
  - устройство мансард, кровель с конструкциями ломаной формы;
  - использование сплошных металлических или бетонных ограждений (за исключением безопасного ограждения в период возведения здания);
  - размещение взрывопожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием;
  - использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия.

В зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности разрешается:

- использование земельного участка и объектов капитального строительства в соответствии с функциональным назначением, не противоречащим установленным правилами землепользования и застройки г. Севастополя основным видам разрешенного использования для данной территориальной зоны;

- строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства в соответствии с максимальными параметрами застройки (указаны далее «Специальные требования для участка ЗРЗ-2 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия»);

- снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности;

- снижение диссонирующего влияния зданий и сооружений, не представляющих историко-культурной ценности, путем использования в отделке фасадов традиционных или имитирующих натуральные отделочных материалов с использованием неярких (пастельных) оттенков;

- при новом строительстве, реконструкции и капитальном ремонте использование в отделке фасадов натуральных и имитирующих натуральные отделочных материалов, в т.ч. имитирующих лепные и штукатурные детали с последующей окраской фасадными красками; неярких (пастельных) оттенков;

- для объектов нового строительства принятие в основном нейтрального силуэта с возможным проектированием незначительных акцентов в виде аттика с характерными чертами элементов объекта культурного наследия «усадьба», исключая значительные высотные (в завершениях) и выступающие доминанты (по фасадам здания сооружений);

- проведение работ по озеленению при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде;

- благоустройство территории;

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

- организация временных открытых парковок;

- установка на зданиях и сооружениях информационных досок с площадью информационного поля не более 1 кв. м;

- размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление, а также временных строительных ограждающих конструкций;

- капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры;

- проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности.

Специальные требования для участка ЗРЗ-2 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия.

Разрешается:

- строительство нового объекта капитального строительства в габаритах, по высоте не превышающих объект культурного наследия (максимальная высота объекта капитального строительства – до конька скатной кровли 8 м (количество надземных этажей – 2), максимальные габариты по длине и ширине здания – в границах собственности и регулируются градостроительными, санитарно-эпидемиологическими и противопожарными нормативами);

- архитектурное решение фасадов и элементов благоустройства принимается с использованием конструктивных и цветовых решений нейтрального характера, исключая резко доминирующие элементы и яркие цветовые акценты согласно требованиям регламента по сохранению градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды (таблица 5);

- организация временных открытых парковок.

Таблица 5. Требования регламента по сохранению градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды

№ п/п	Наименование характеристики	Значение
1	Исторически сложившийся композиционно-пространственный тип застройки	Периметральный с курдонерами, заполненными партерной зеленью, зелеными насаждениями, оградами; с раскрытием фасадов на исторические планировочные направления и узлы (площади, перекрестки, скверы и т.д.) с акцентами на пересечении планировочных направлений
2	Архитектурно-стилевое решение	«Советский неоклассицизм», эклектика с применением традиционных архитектурных форм и пропорциональных параметров элементов фасадов, сохранение характерных деталей и особенностей композиции фасадов: пилястры, карнизы, балконы, открытые лоджии, симметричность композиции фасадов, портики, сандрики, объемно-пространственные решения (арочные проездные проемы), оконные арочные проемы
3	Характер кровельных завершений	Крыши двускатные, вальмовые с углом наклона от 10° до 25° без устройства переломов кровли
4	Основные отделочные материалы	Природный камень, штукатурка
5	Цветовое решение	Цвет стен: оттенки белых, охристых, бежевых, серых цветов. Цвет крыш: приглушенные

№ п/п	Наименование характеристики	Значение
		оттенки серого, коричневого, терракотового и бордового цветов; исключить применение светоотражающих покрытий и ярких материалов
6	Элементы благоустройства	Сохранение решетчатых уличных ограждений, ворот, бутовых подпорных стенок; малые формы с использованием элементов стилей «советский неоклассицизм» и эклектики при условии соблюдения исторических традиций, форм, приемов и материалов

---

Приложение № 2  
**УТВЕРЖДЕНО**  
 постановлением  
 Правительства Севастополя  
 от 18.02.2019 № 103-ПП

Графическое изображение границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Советская, д. 26

