



## ПРАВИТЕЛЬСТВО СЕВАСТОПОЛЯ

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Об утверждении границ зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территории зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом 1910 г., в котором в 1916 г. проживал Д.И. Ульянов», расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Очаковцев, д. 6

В соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации», Уставом города Севастополя, законами города Севастополя от 30.12.2022 № 737-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 по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом 1910 г., в котором в 1916 г. проживал Д.И. Ульянов» (город Севастополь, ул. Очаковцев, д. 6) от 25.04.2020 Правительство Севастополя **постановляет:**

**1. Утвердить:**

1.1. Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом 1910 г., в котором в 1916 г. проживал Д.И. Ульянов», расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Очаковцев, д. 6 (приложение № 1).

1.2. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территории зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом 1910 г., в котором в 1916 г. проживал Д.И. Ульянов», расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Очаковцев, д. 6 (приложение № 2).

1.3. Графическое изображение границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом 1910 г., в котором в 1916 г. проживал Д.И. Ульянов», расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Очаковцев, д. 6 (приложение № 3).

2. Управлению охраны объектов культурного наследия города Севастополя обеспечить внесение сведений о наличии зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом 1910 г., в котором в 1916 г. проживал Д.И. Ульянов», расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Очаковцев, д. 6, в Единый государственный реестр недвижимости.

3. Убытки при ограничении прав в связи с установлением, изменением охранной зоны подлежат возмещению Правительством Севастополя в полном объеме с учетом особенностей, установленных статьей 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Срок действия обязанности Правительства Севастополя по возмещению убытков наступает со дня заключения соглашения о возмещении убытков, заключаемого с лицами, указанными в пункте 2 статьи 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

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

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

Губернатор города Севастополя



М.В. Развожаев

22.05.2023

№ 240-ПП

Приложение № 1  
УТВЕРЖДЕНЫ  
постановлением  
Правительства Севастополя  
от 22.05.2023 № 240-ПП

## ГРАНИЦЫ

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Жилой дом 1910 г., в котором в 1916 г. проживал Д.И. Ульянов»,  
расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь,  
ул. Очаковцев, д. 6

### 1. Общие положения

1.1. Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом 1910 г., в котором в 1916 г. проживал Д.И. Ульянов», расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Очаковцев, д. 6 (далее – объект культурного наследия), зарегистрирован в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации под № 921811324160005 (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 01.12.2020 № 141276-р).

1.2. Границы зон охраны объекта культурного наследия определены в соответствии с проектом (шифр – СРО П – 019920156238415), разработанным индивидуальным предпринимателем Матросовым П.П.

1.3. Для объекта культурного наследия устанавливается следующий состав зон охраны: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия.

### 2. Охранная зона объекта культурного наследия

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

#### Описание границ охранной зоны объекта культурного наследия

Граница проектируемой охранной зоны совпадает с границами земельного участка с кадастровым номером 91:03:001011:1663 (придомовая территория жилого дома), площадь участка – 961+/- 11 кв. м, расположен по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, Ленинский р-н, ул. Очаковцев, д. 6.

Таблица 1. Координаты поворотных точек границ охранной зоны объекта культурного наследия

№ п/п	Имя точки	X, м	Y, м
ОЗ (площадь – 715 кв. м)			
1	1	4932654.49	4380988.20
2	2	4932673.36	4380979.77
3	3	4932693.66	4380971.51
4	4	4932702.33	4380991.43
5	5	4932685.07	4380999.08
6	6	4932681.72	4380990.74
7	7	4932670.17	4380995.49
8	8	4932669.83	4380994.64
9	9	4932659.36	4380999.10
10	10	4932659.11	4380999.21
1	1	4932654.49	4380988.20

### 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.

#### Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия проходит:

– от точки «1» до точки «2» – на северо-восток по ул. Демидова по бордюрному камню тротуара в сторону ул. Кулакова;

– от точки «2» до точки «3» – на юго-восток вдоль ул. Кулакова, отступая один метр от фасадов зданий по нечетной стороне;

– от точки «3» до точки «4» – на юго-запад по границе зоны регулирования застройки объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мечети» (г. Севастополь, ул. Кулакова, д. 31) в сторону ул. Кулакова;

– от точки «4» до точки «1» – на северо-запад по ул. Кулакова по бордюрному камню проезжей части улицы.

Таблица 2. Координаты поворотных точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

№ п/п	Имя точки	X, м	Y, м
ЗРЗ (площадь – 4870 кв. м)			
1	2	3	4
1	1	4932604.72	4380978.47

1	2	3	4
2	2	4932687.05	4380945.27
3	3	4932689.46	4380950.16
4	4	4932712.26	4381001.55
5	5	4932713.58	4381004.58
6	6	4932629.44	4381038.20
7	7	4932625.71	4381028.59
8	8	4932607.21	4380984.43
9	9	4932604.98	4380979.10
1	1	4932604.72	4380978.47
10	10	4932654.49	4380988.20
11	11	4932673.36	4380979.77
12	12	4932693.66	4380971.51
13	13	4932702.33	4380991.43
14	14	4932685.07	4380999.08
15	15	4932681.72	4380990.74
16	16	4932670.17	4380995.49
17	17	4932669.83	4380994.64
18	18	4932659.36	4380999.10
19	19	4932659.11	4380999.21
10	10	4932654.49	4380988.20
20	15	4932681.72	4380990.74
21	14	4932685.07	4380999.08
22	20	4932663.28	4381008.25
23	18	4932659.36	4380999.10
24	17	4932669.83	4380994.64
25	16	4932670.17	4380995.49
20	15	4932681.72	4380990.74

Приложение № 2  
УТВЕРЖДЕНЫ  
постановлением  
Правительства Севастополя  
от 22.05.2023 № 240-П/П

## РЕЖИМЫ

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом 1910 г., в котором в 1916 г. проживал Д.И. Ульянов», расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Очаковцев, д. 6

1. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия (далее – ОЗ)

1.1. На территории ОЗ запрещается:

1.1.1. Строительство объектов капитального строительства, кроме реконструкции и ремонта существующих объектов, работ, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды (снижение их негативного влияния на объект культурного наследия)).

1.1.2. Изменение размеров, пропорций и параметров, особенностей деталей и их частей объектов капитального строительства и малых архитектурных форм, использование строительных материалов, применение цветовых решений, не являющихся традиционными для застройки данной территории и которые не указаны в пункте 1.2 настоящего режима, при проведении капитального ремонта и реконструкции существующих объектов капитального строительства и их частей.

1.1.3. Возведение некапитальных строений, сооружений (построек, киосков, навесов).

1.1.4. Установка рекламных конструкций, щитов, баннеров, растяжек.

1.1.5. Установка на зданиях информационных табличек с площадью информационного поля более 0,3 кв. м и вывесок высотой более 0,6 м ярких расцветок, загораживающих архитектурные детали и композицию фасадов зданий, расположенных в ОЗ.

1.1.6. Установка на фасадах зданий, сооружений, строений внешних блоков кондиционеров, спутниковых телевизионных антенн и других средств технического обеспечения.

1.1.7. Установка на крышах зданий средств инженерно-технического обеспечения и рекламных конструкций.

1.1.8. Прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т. д.) подземным (кроме ввода инженерных коммуникаций в жилой дом) и надземным способом, а также на фасадах здания, кроме ввода газопроводов в здание.

1.1.9. Размещение взрывопожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием.

1.1.10. Использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия.

1.1.11. Использование сплошных металлических или бетонных ограждений (за исключением безопасного ограждения в период сноса, капитального ремонта и реконструкции существующих объектов капитального строительства).

1.2. На территории ОЗ разрешается:

1.2.1. 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.

1.2.2. Размещение памятных знаков, иной историко-культурной информации по согласованию с государственным органом охраны объектов культурного наследия.

1.2.3. Снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности, входящих в границы территории ОЗ, находящихся в точках наилучшей видимости объекта культурного наследия и оказывающих негативное влияние на восприятие объекта культурного наследия.

1.2.4. Благоустройство и озеленение территории: сохранение решетчатых уличных ограждений, ворот, бутовых подпорных стенок, устройство малых архитектурных форм с использованием элементов стилей «советский неоклассицизм» и «эkleктика» при условии соблюдения и использования исторических традиций, форм, приемов и материалов.

1.2.5. Размещение отдельно стоящего оборудования освещения, отвечающего характеристикам элементов исторической среды.

1.2.6. Размещение оборудования подсветки фасадов зданий, не препятствующего визуальному восприятию объекта культурного наследия, на основании документации или разделов документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованной органом охраны объектов культурного наследия.

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

1.2.8. Ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и хозяйственных построек (фасадные и кровельные работы)

без изменения габаритов, повышения этажности и высотных отметок коньков кровель и с использованием цветовых решений натуральных и приглушенных оттенков.

1.2.9. Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры.

1.2.10. Проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности.

1.2.11. Подземная прокладка новых, ремонт и реконструкция существующих инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования объекта культурного наследия.

1.2.12. Проведение работ по ремонту покрытия дорог, проездов, тротуаров.

1.2.13. Размещение на зданиях и сооружениях информационных табличек с площадью информационного поля не более 0,3 кв. м, и вывесок высотой не более 0,6 м на уровне не выше отметки нижнего края оконных проемов 2-го этажа здания в виде отдельных объемных букв и знаков (по согласованию с органом охраны объектов культурного наследия).

1.2.14. Организация открытых парковок для временного размещения автомобилей.

1.2.15. Движение транспорта.

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

2.1. На территории ЗРЗ запрещается:

2.1.1. Изменение лицевых фасадов исторических зданий, а также лицевых фасадов восстановленных объектов исторической среды, формирующих уличный фронт.

2.1.2. Изменение системы озеленения и благоустройства открытых городских пространств.

2.1.3. Снос (демонтаж) исторических зданий, за исключением разборки аварийных, при обеспечении возможности последующей регенерации историко-градостроительной среды на основании материалов историко-культурных исследований и при соблюдении параметров, указанных в пункте 2.2.1 пункта 2.2 настоящего раздела.

2.1.4. Реконструкция диссонирующих объектов с увеличением параметров (при реконструкции здания допускается сохранение существующего стилистического решения).

2.1.5. Размещение на лицевых фасадах зданий кондиционеров и спутниковых антенн.

2.1.6. Остекление балконов и лоджий.

2.1.7. Осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия, в том числе ведущей к нарушению



гидрологического режима территории, создающей динамическое воздействие на грунты.

2.1.8. Размещение некапитальных строений, сооружений на открытых городских пространствах, за исключением объектов транспортной инфраструктуры (устройство навесов на местах остановки общественного транспорта) и сооружений, устанавливаемых на срок проведения мероприятий.

2.1.9. Облицовка и оштукатуривание естественной исторической лицевой поверхности подпорных стенок и лестниц середины XX века или более ранних.

2.1.10. Установка по уличному фронту непрозрачных конструкций ограждений, за исключением случаев восстановления исторических ограждений середины XX века или более ранних и установки временных ограждений на период проведения работ или иных мероприятий.

2.1.11. Прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей, линий телефонной связи и др.) надземным способом и на фасадах здания (как исключение, газопроводы в здания могут вводиться по фасадам).

2.1.12. Размещение рекламных щитов, баннеров, вывесок (за исключением малоформатных (площадью не более 1 м<sup>2</sup>) на крышах, над улицами и перед главными фасадами объекта культурного наследия, загромождающих архитектурные детали и искажающих композицию фасадов зданий).

В границах территории исторического поселения федерального значения город Севастополь охраняется предмет охраны согласно перечню, утвержденному приказом Министерства культуры Российской Федерации 11.01.2016 № 2.

2.2. На территории ЗРЗ разрешается:

2.2.1. Строительство, реконструкция и капитальный ремонт зданий и сооружений, благоустройство и озеленение территорий в соответствии с режимами использования земель и требованиями к градостроительным регламентам при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия, предмета охраны исторического поселения федерального значения город Севастополь и при соблюдении следующих параметров:

- сохранение стилистических характеристик историко-градостроительной среды города Севастополя середины XX века;
- однородность стилистических характеристик лицевых фасадов исторических зданий середины XX века;
- архитектурно-стилевое решение – советский неоклассицизм, эклектика с применением традиционных архитектурных форм и пропорциональных элементов фасадов, а также и следующими объемно-пространственными и композиционно-силуэтными характеристиками:

- сохранение характерных деталей и особенностей композиции

фасадов: пилястров, карнизов, балконов, открытых лоджий, симметричность композиции фасадов, портиков, сандриков, объемно-пространственных решений (арочные проездные проемы), оконных арочных проемов;

- соответствие габаритов оконных проемов и высоты этажа (потолков помещений) габаритам расположенных рядом исторических зданий;

- применение традиционных видов отделки фасадов (натуральный камень, штукатурка или материалы, имитирующие традиционные, светлых оттенков: белый, светло-желтый, светло-серый, бежевый);

- параметры крыш: двускатные, вальмовые с углом наклона от 10° до 25°, без устройства переломов кровли, покрытие – металл окрашенный или современные материалы, цвет крыш: светло-серый, цвет натуральной черепицы, приглушенные оттенки серого, коричневого, терракотового и бордового цветов; исключить применение светоотражающих покрытий и ярких материалов; допускается устройство мезонинов, слуховых окон, эркеров, общая площадь остекления – не более 30% от поверхности фасада, допустимо применение деревянных и металлопластиковых конструкций оконных заполнений;

- сохранение сложившейся системы благоустройства, элементов благоустройства: решетчатых уличных ограждений, ворот, бутовых подпорных стенок, малых форм с использованием элементов стилей «советский неоклассицизм» и «эkleктика» при условии соблюдения и использования исторических традиций, форм, приемов и материалов, в том числе исторических отделочных материалов и характера отделки существующих элементов малых архитектурных форм середины XX века или более ранних: оград, подпорных стенок, лестниц;

- при реконструкции здания допускается сохранение существующего стилистического решения;

- использование пространственного типа застройки: сохраняемый или возобновляемый исторический композиционно-периметральный с курдонерами, раскрытием фасадов на исторические планировочные направления и узлы (площади, перекрестки, скверы и т. д.) с акцентами на пересечении планировочных направлений, размещение зданий вдоль линии застройки улиц с учетом сложившегося характера исторической застройки.

Ограничения по высоте застройки:

- максимальная высота зданий по уличному фронту – до 12 м до карниза, но не выше карнизов объектов культурного наследия, примыкающих или расположенных на расстоянии в пределах 20 м;

- максимальная высота зданий по уличному фронту – до 15 м до конька кровли, но не выше конька объектов культурного наследия, примыкающих или расположенных на расстоянии в пределах 20 м;

- максимальная высота зданий, расположенных выше по рельефу объекта культурного наследия и на расстоянии в пределах 20 метров, по уличному фронтону, – до 12 метров до карниза, но не выше конька

примыкающих исторических зданий, допустима на основании проведения визуально-ландшафтного анализа и государственной историко-культурной экспертизы;

- максимальная высота внутриквартальной застройки – не выше корпусов уличного фронта, расположенных перед объектами застройки;
- параметры в плане не регламентируются.

2.2.2. Устройство автостоянок, в том числе в подземных этажах.

2.2.3. Устройство временных строений, сооружений, необходимых для проведения ремонтно-реставрационных работ.

2.2.4. Устройство некапитальных строений, сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности, защиты от динамических, сейсмических, противооползневых воздействий, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия.

2.2.5. Размещение элементов наружного освещения и подсветки зданий, не искажающих визуальное восприятие объекта культурного наследия.

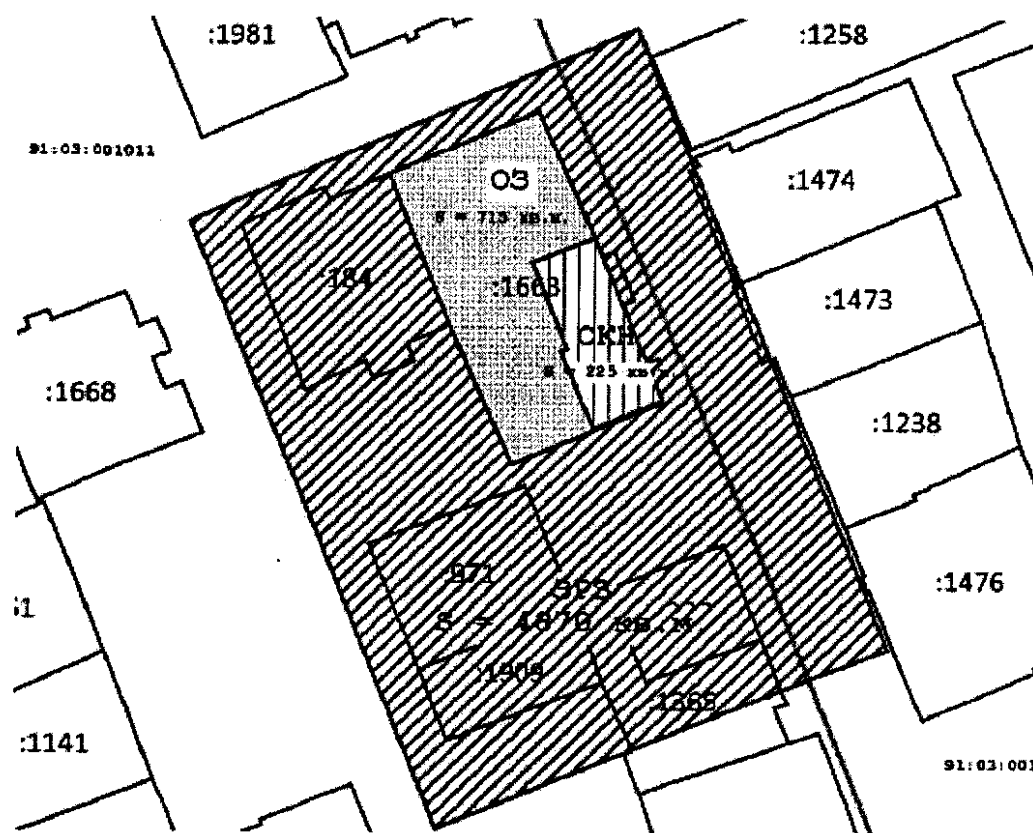
2.2.6. Снос (демонтаж) диссонирующих объектов с возможностью последующей регенерации историко-градостроительной среды в соответствии с режимами использования земель и требованиями к градостроительным регламентам при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия и предмета охраны исторического поселения федерального значения город Севастополь.

2.2.7. Проведение строительных и ремонтных работ (ремонт дорожного покрытия, ремонт и прокладка инженерных сетей и др.) при условии, что после их завершения сохранится характер градостроительной среды.

---

Приложение № 3  
 УТВЕРЖДЕНО  
 постановлением  
 Правительства Севастополя  
 от 22.05.2023 № 240-П/П

**ГРАФИЧЕСКОЕ ИЗОБРАЖЕНИЕ**  
 границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения  
 «Жилой дом 1910 г., в котором в 1916 г. проживал Д.И. Ульянов»,  
 расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь,  
 ул. Очаковцев, д. 6 (далее – объект культурного наследия)



Условные обозначения:







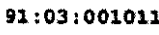

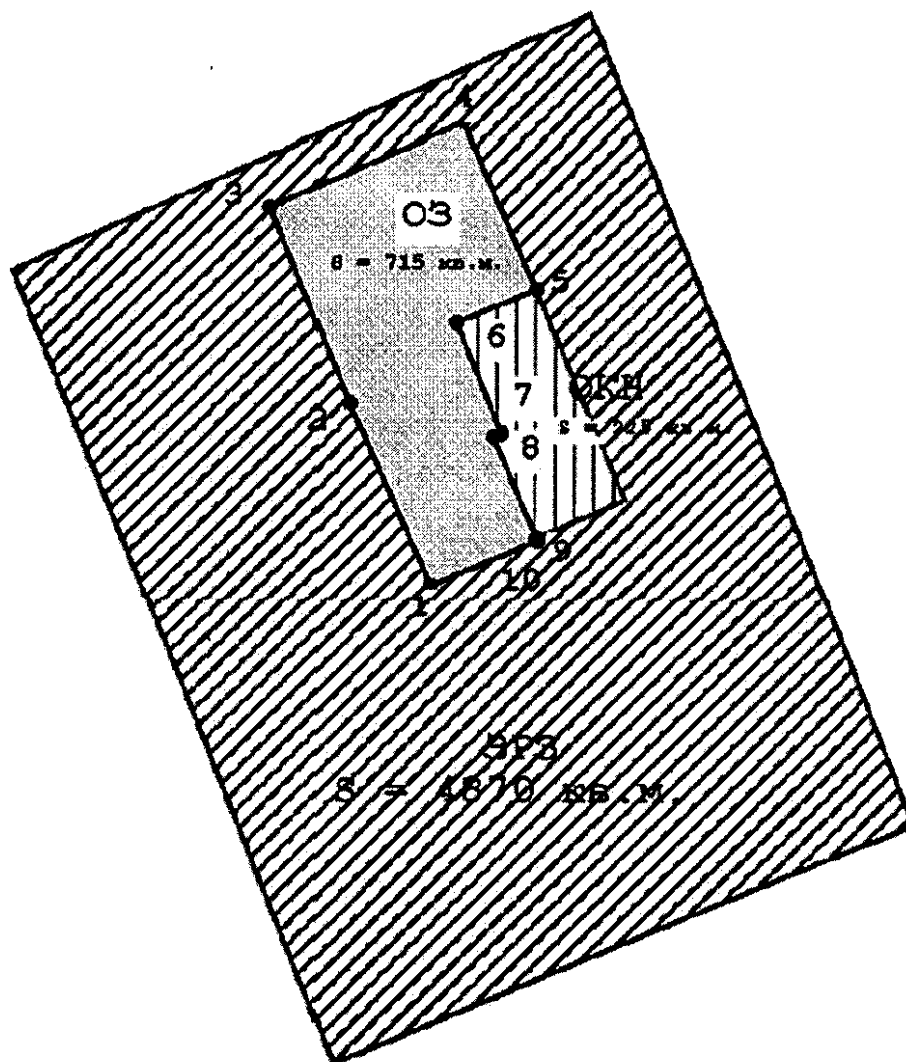
-  – граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ);
-  – граница охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ);
-  – территория объекта культурного наследия, кадастровый номер 91:03:0010011:1663/1;
-  – номер поворотной точки;
-  :1476 – кадастровый номер земельного участка, зарегистрированного в государственном кадастре недвижимости;
-  – существующая часть границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение;
-  91:03:001011 – номер кадастрового квартала;
-  – граница кадастрового квартала.

Схема характерных (поворотных) точек плана границ охранной зоны (ОЗ)  
объекта культурного наследия



Условные обозначения:



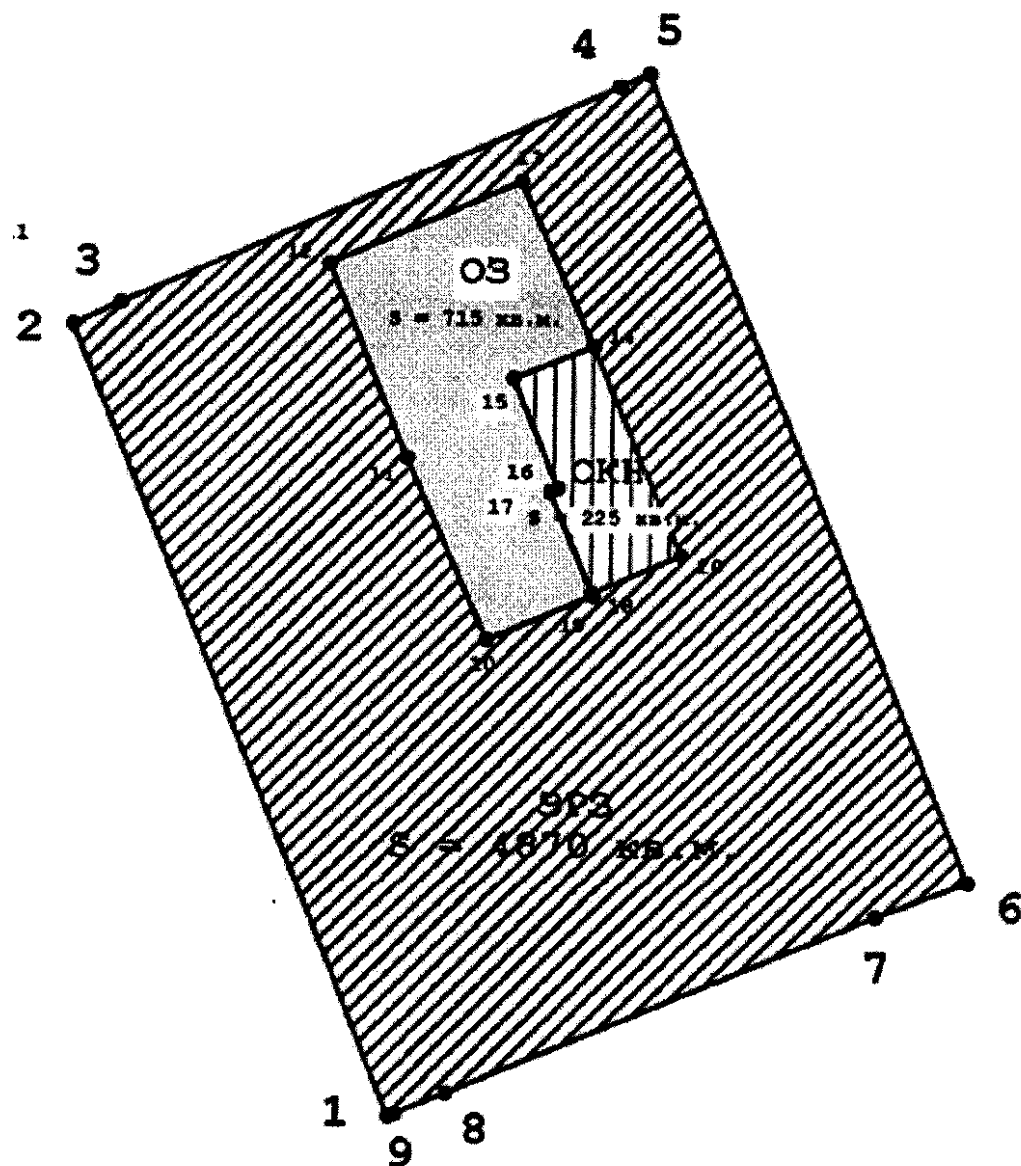
– граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия;

– граница охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия;

– территория объекта культурного наследия, кадастровый номер 91:03:0010011:1663/1;

– номер поворотной точки.

Схема характерных (поворотных) точек плана границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия



Условные обозначения:



– граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ);



– граница охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ);



– территория объекта культурного наследия, кадастровый номер 91:03:0010011:1663/1;



– номер поворотной точки.