



ПРАВИТЕЛЬСТВО ХАБАРОВСКОГО КРАЯ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

20 мая 2021 г. № 178-пр
г. Хабаровск

Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения "Жилой дом", 1955 г., Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, просп. Мира, 26, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

В соответствии со статьей 34 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", с постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 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", пунктом 7 статьи 2, со статьей 6 Закона Хабаровского края от 30 марта 2005 г. № 270 "О реализации полномочий Хабаровского края в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных на территории Хабаровского края" Правительство края **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

Утвердить прилагаемые границы зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения "Жилой дом", 1955 г., Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, просп. Мира, 26, режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон.

Врио Губернатора, Председателя
Правительства края



М.В. Дегтярев

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением
Правительства
Хабаровского края
от 20 мая 2021 г. № 178-пр

ГРАНИЦЫ

зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения "Жилой дом", 1955 г., Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, просп. Мира, 26, режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон

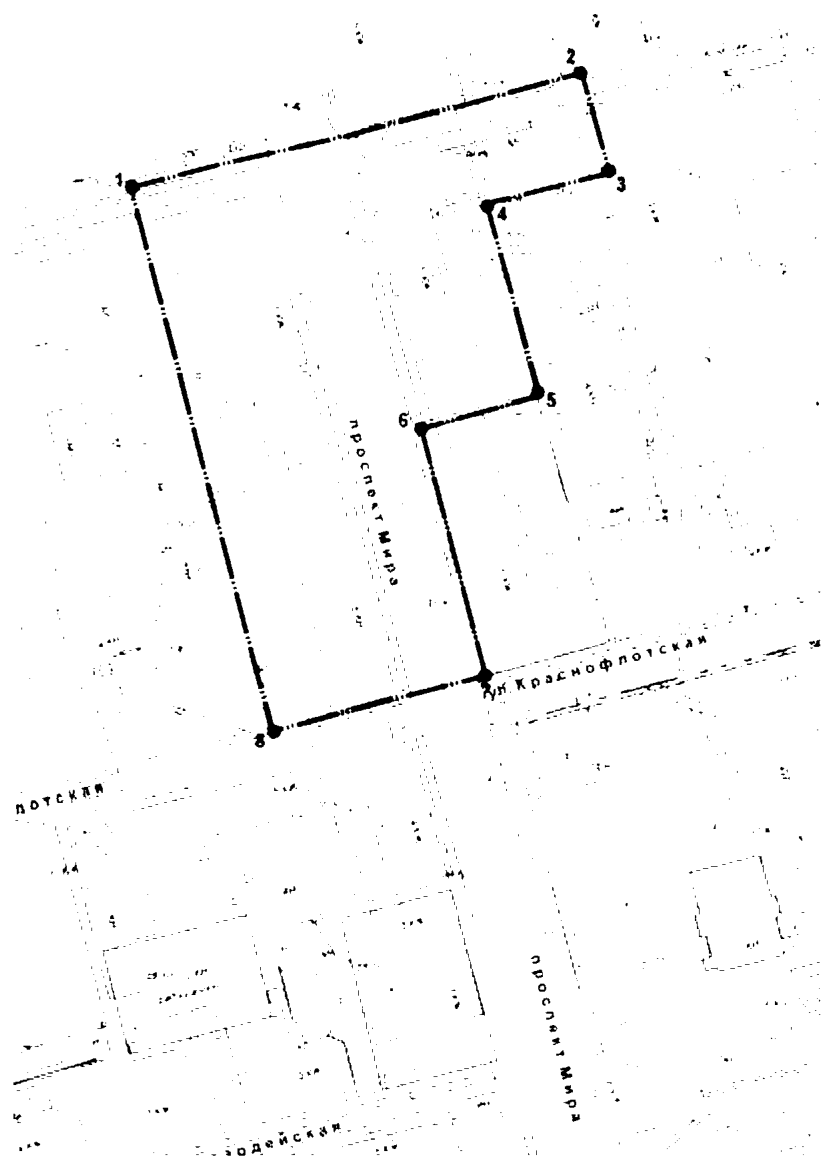
В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия местного (муниципального) значения "Жилой дом", 1955 г., Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, просп. Мира, 26 (далее – ОКН) в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны ОКН:

- ОЗ – охранный зона ОКН;
- ЗР – зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН.

1. Границы ОЗ

1.1. Территория ОЗ включает в себя территорию, непосредственно примыкающую к границам территории ОКН, представляет собой участок застройки четной и нечетной сторон проспекта Мира между улицами Краснофлотской и Комсомольской, на котором расположены объект культурного наследия местного (муниципального) значения "Жилой дом, кинотеатр "Хроника", 1954 г., просп. Мира, 28 и здания по просп. Мира, 31, 33.

1.2. Графическое изображение (схема) границ ОЗ



1.3. Координаты характерных (поворотных) точек границ ОЗ (в местной системе координат (МСК-27))

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты характерных (поворотных) точек в местной системе координат (МСК-27)		Метод определения координат и средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_t) (метров)	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	685146,82	3321273,45	аналитический, 0,1	-
2	685202,74	3321484,82	аналитический, 0,1	-
3	685155,43	3321497,11	аналитический, 0,1	-
4	685140,82	3321438,60	аналитический, 0,1	-
5	685050,80	3321464,47	аналитический, 0,1	-
6	685035,13	3321409,37	аналитический, 0,1	-
7	684919,67	3321438,81	аналитический, 0,1	-
8	684893,29	3321339,70	аналитический, 0,1	-

2. Режимы использования земель и земельных участков в границах ОЗ

2.1. В границах ОЗ запрещаются:

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

2) возведение любых доминирующих элементов, в том числе на крышах зданий, вышек и антенн телекоммуникаций, высоковольтных линий электропередачи;

3) прокладка новых трасс дорог, размещение автостоянок для длительного хранения автомобилей;

4) строительство инженерных сооружений, возвышающихся над поверхностью земли, за исключением опор уличного освещения;

5) прокладка трасс инженерных коммуникаций наземным и надземным способами;

6) хозяйственная деятельность, не соответствующая функциональному назначению территории ОЗ, ухудшающая физическое состояние ОКН, нарушающая визуальное восприятие и затрудняющая доступ к ОКН;

7) вырубка зеленых насаждений, кроме санитарных и реконструктивных рубок;

8) размещение некапитальных строений, сооружений (павильоны остановок общественного транспорта, стационарные киоски, информационные и рекламные тумбы), нарушающих визуальное восприятие ОКН, за исключением некапитальных строений высотой не более 3,0 метров от планировочной отметки уровня земли, необходимых для современного использования территории ОЗ;

9) размещение инженерного оборудования на крышах и фасадах существующих объектов капитального строительства, формирующих фронт застройки улиц, и на ограждениях;

10) установка глухих ограждений по фронту застройки улиц, за исключением ограждений в виде решеток с просветами между конструкциями не менее 0,15 метра;

11) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на ОКН;

12) размещение крупногабаритных рекламных конструкций на крышах зданий, отдельно стоящих рекламных конструкций площадью более 3,0 кв. метров, транспарант-перетяжек.

2.2. В границах ОЗ разрешаются:

1) благоустройство территории с применением малых форм и материалов, соответствующих характеристикам исторической среды;

2) осуществление хозяйственной деятельности по обеспечению функционирования ОКН (проведение земляных работ, ремонт и реконструкция

внешних инженерных сетей и сооружений с последующим восстановлением благоустройства, снос существующих объектов капитального строительства и некапитальных построек, не представляющих историко-культурной ценности, в соответствии с требованиями статьи 36 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации");

3) устройство автопарковок для кратковременного хранения автомобилей;

4) посадка и реконструкция зеленых насаждений с подбором пород, не образующих во взрослом возрасте препятствий для обзора ОКН, ценной исторической застройки;

5) реконструкция и ремонт существующих объектов капитального строительства в соответствии с режимами и градостроительными регламентами ОЗ;

6) реконструкция и ремонт улиц с изменением отметок вертикальной планировки не более 0,5 метра;

7) установка указателей и дорожных знаков;

8) установка следующих средств наружной рекламы и информации:

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

- информационных вывесок в виде отдельных объемных букв и знаков высотой не более 0,6 метра с размещением на фасадах зданий, сооружений на уровне линии перекрытий между первым и вторым этажами;

- вывесок, содержащих сведения, предусмотренные законодательством по защите прав потребителей, размещаемых на доступных для обозрения участках фасадов, свободных от архитектурных элементов, непосредственно у входа (справа или слева) в здание, сооружение; допустимый размер вывесок не более 0,4 x 0,6 метра; расстояние от уровня земли (либо уровня входа в здание) до верхнего края вывески не более 2,0 метров.

3. Требования к градостроительным регламентам в границах ОЗ

3.1. В границах ОЗ устанавливаются ограничения капитального ремонта и реконструкции, в том числе:

1) объектов капитального строительства с увеличением высотных параметров не более 1,0 метра (при необходимости реконструкции крыши), без увеличения габаритов в плане, при условии приведения в соответствие с исторической застройкой архитектурных решений фасадов (материал, цвет и характер отделки фасадов), в том числе заполнений оконных и дверных проемов;

2) объектов капитального строительства, обладающих признаками объекта культурного наследия, и ценных объектов историко-градостроительной среды при условии сохранения их архитектурного облика:

- формы крыши;

- материала, характера отделки фасадов и архитектурных деталей;

- формы и характера заполнений оконных и дверных проемов;
- цветового решения фасадов, характерного для архитектуры неоклассицизма 1950-х годов.

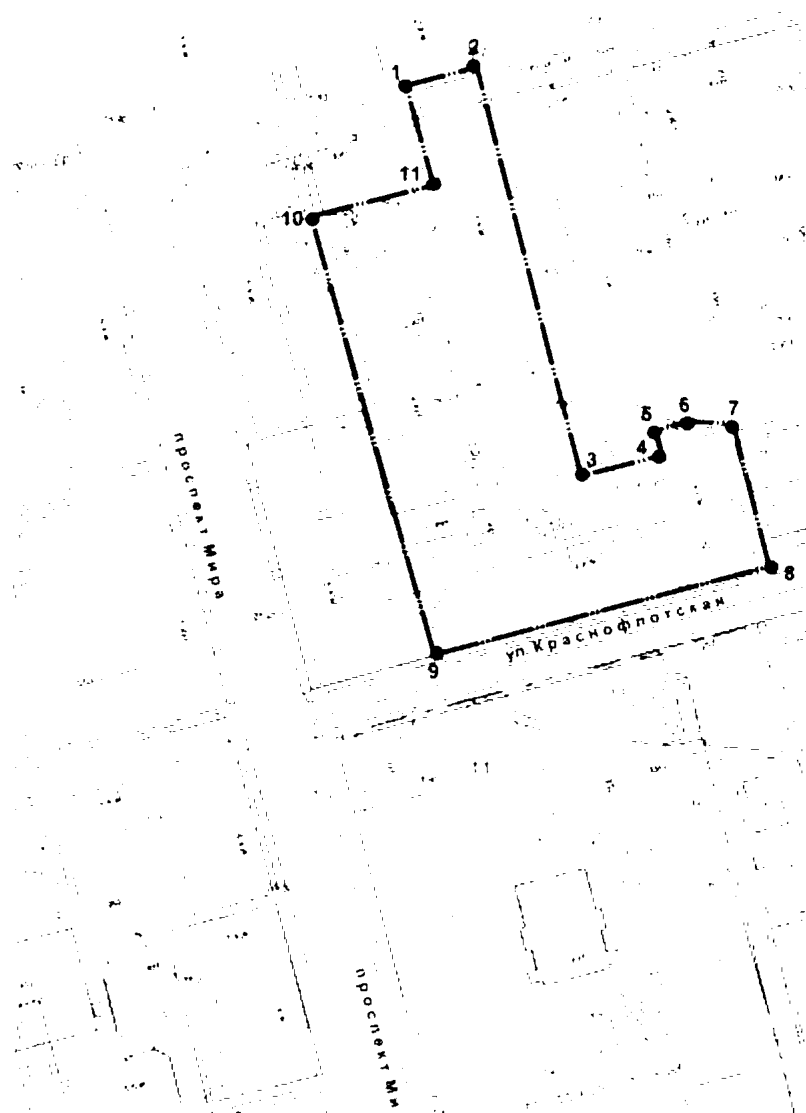
3.2. Максимальные выступы за линию застройки частей зданий, строений для устройства крылец, пандусов, приямков, козырьков, балконов – 1,5 метра.

3.3. Минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков не устанавливаются.

4. Границы ЗР

4.1. Территория ЗР с востока примыкает к территории ОКН и территории ОЗ, включает в себя застройку четной и нечетной сторон улицы Летчиков и ее проезжую часть, являющуюся элементом первоначальной планировочной структуры территории, и участок застройки улицы Краснофлотской, непосредственно граничащий с территорией ОЗ. Восточная граница ЗР проходит по границам кадастровых участков 27:22:0031204:995; 27:22:0031204:1031; 27:22:0031204:42; 27:22:0031204:7.

4.2. Графическое изображение (схема) границ ЗР



4.2. Координаты характерных (поворотных) точек границ ЗР (в местной системе координат (МСК-27))

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты характерных (поворотных) точек в местной системе координат (МСК-27)		Метод определения координат и средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_t) (метров)	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	685202,74	3321484,82	аналитический, 0,1	-
2	685210,52	3321514,00	аналитический, 0,1	-
3	685023,64	3321564,51	аналитический, 0,1	-
4	685033,04	3321601,63	аналитический, 0,1	-
5	685041,15	3321599,88	аналитический, 0,1	-
6	685045,40	3321614,84	аналитический, 0,1	-
7	685045,48	3321634,52	аналитический, 0,1	-
8	684976,29	3321653,49	аналитический, 0,1	-
9	684935,20	3321497,68	аналитический, 0,1	-
10	685140,82	3321438,60	аналитический, 0,1	-
11	685155,43	3321497,11	аналитический, 0,1	-

5. Режимы использования земель и земельных участков в границах ЗР

5.1. В границах ЗР запрещаются:

1) изменение первоначальной планировочной структуры, в том числе трассировки улицы Летчиков;

2) резко диссонансные объемно-пространственные и архитектурные решения новых и подлежащих реконструкции существующих объектов капитального строительства, в том числе по силуэту и цветовому решению фасадов и кровли;

3) возведение любых доминирующих элементов, вышек и антенн телекоммуникаций (в том числе на крышах зданий), высоковольтных линий электропередачи;

4) размещение автостоянок для длительного хранения автомобилей на территориях общего пользования;

5) прокладка трасс инженерных коммуникаций наземным и надземным способами;

6) хозяйственная деятельность, ухудшающая физическое состояние ОКН, нарушающая визуальное восприятие и затрудняющая доступ к ОКН, не соответствующая функциональному назначению территории;

7) размещение инженерного оборудования на крышах и фасадах объектов капитального строительства, формирующих фронт застройки улиц, и на ограждениях участков;

8) установка глухих ограждений по фронту застройки улиц Краснофлотской, Комсомольской и Летчиков, за исключением ограждений в виде решеток с просветами между конструкциями не менее 0,15 метра;

9) использование строительных технологий, создающих динамические

нагрузки и оказывающих негативное воздействие на ОКН и ценные объекты историко-градостроительной среды;

10) размещение крупногабаритных рекламных конструкций на крышах зданий, отдельно стоящих рекламных конструкций площадью более 3,0 кв. метров, транспарант-перетяжек.

5.2. В границах ЗР разрешаются:

1) строительство объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами ЗР;

2) реконструкция и ремонт существующих объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами ЗР;

3) снос существующих объектов капитального строительства и некапитальных сооружений, не представляющих историко-культурной ценности; строительство, реконструкция и ремонт объектов инженерно-транспортных коммуникаций, сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства, не возвышающихся над поверхностью земли, с учетом требований статьи 36 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

4) строительство и реконструкция подземных строений, сооружений при наличии инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного воздействия на ОКН;

5) благоустройство территории с изменением отметок уровня земли не более 0,5 метра;

6) размещение некапитальных строений, сооружений высотой не более 3,0 метров от планировочной отметки уровня земли, необходимых для современного использования территории ЗР и объектов недвижимости;

7) устройство автопарковок для кратковременного хранения автомобилей;

8) ремонт и реконструкция улиц без изменения их трассировки.

6. Требования к градостроительным регламентам в границах ЗР

В границах ЗР допускаются строительство и (или) реконструкция объектов капитального строительства и их частей в соответствии с параметрами разрешенного строительства, в том числе:

1) плотность застройки в границах ЗР не более 60 процентов;

2) строительство объектов капитального строительства по индивидуальным проектам со следующими ограничениями:

- высота застройки от планировочной отметки уровня земли до конька скатной или парапета плоской крыши не более 20,0 метров;

- длина фасадов, формирующих фронт застройки улиц, не более 70,0 метров;

- применение в отделке фасадов цветовых решений, нейтральных по отношению к ОКН и объектам историко-градостроительной среды;

- площадь остекленных поверхностей фасадов не более 50 процентов от общей площади фасадов;

- использование в архитектурном решении фасадов стилистических особенностей застройки 1940 – 1950 гг. (масштаба, композиционных и метроритмических принципов, цветовых решений);

3) реконструкция и ремонт существующих объектов капитального строительства со следующими ограничениями:

- увеличение высотных параметров от планировочной отметки уровня земли до конька скатной или парапета плоской крыши не более 20,0 метров;

- увеличение размеров в плане с учетом ограничения максимального процента застройки в границах ЗР;

- применение в отделке фасадов цветовых решений, нейтральных по отношению к ОКН и объектам историко-градостроительной среды;

- площадь остекленных поверхностей фасадов не более 50 процентов от общей площади фасадов;

- использование в архитектурном решении фасадов стилистических особенностей застройки 1940 – 1950 гг. (масштаба, композиционных и метроритмических принципов, цветовых решений);

4) максимальные выступы за линию застройки частей зданий, строений для устройства крылец, пандусов, прямых, козырьков, балконов – 1,5 метра;

5) минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков не устанавливаются.

7. Возмещение убытков, причиненных в связи с установлением зон охраны ОКН, осуществляется в соответствии с законодательством.
