



**Об утверждении зон охраны
объекта культурного наследия
регионального значения
«Церковь Николая», расположенного
по адресу: Воронежская область,
Рамонский район, с. Нелжа,
ул. Свободы, д. 2, и требований к
градостроительным регламентам
в границах территорий указанных зон**

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» в целях государственной охраны объектов культурного наследия регионального значения правительство Воронежской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемые зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Церковь Николая», расположенного по адресу: Воронежская область, Рамонский район, с. Нелжа, ул. Свободы, д. 2, и требования к градостроительным регламентам в границах территорий указанных зон.

2. Управлению по охране объектов культурного наследия Воронежской области (Гарашкин) обеспечить:

а) внесение сведений о наличии зон охраны объекта культурного наследия в установленном порядке в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

б) представление сведений о наличии зон охраны объекта культурного наследия в установленном порядке в орган регистрации прав для учета в Едином государственном реестре недвижимости;

в) направление в установленные законом сроки копии решения об установлении зон охраны объекта культурного наследия в администрацию Рамонского муниципального района Воронежской области.

3. Определить управление по охране объектов культурного наследия Воронежской области органом государственной власти, обязанным возместить убытки, причиненные в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории, в соответствии с пунктами 8 и 9 статьи 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации в сроки, установленные статьей 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя губернатора Воронежской области – первого заместителя председателя правительства Воронежской области Шабалатова В.А.

Губернатор
Воронежской области



А.В. Гусев

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением правительства
Воронежской области
от 06 августа 2021 г. № 450

Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Церковь Николая», расположенного по адресу: Воронежская область, Рамонский район, с. Нелжа, ул. Свободы, д. 2, и требования к градостроительным регламентам в границах территорий указанных зон

1. Координаты характерных точек границ зон охраны объекта культурного наследия

Охранная зона объекта культурного наследия (индекс зоны - ОЗ)

Для объекта культурного наследия устанавливается охранная зона, состоящая из двух участков - ОЗ-1, ОЗ-2.

Координаты характерных точек участка ОЗ-1

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК-36)	
	X	Y
7	555561,12	1311924,79
10	555557,86	1311958,55
11	555551,45	1311958,71
12	555512,74	1311958,20
13	555516,36	1311901,38

Координаты характерных точек участка ОЗ-2

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК-36)	
	X	Y
14	555876,55	1311877,91
15	555877,90	1311937,06
16	555853,15	1311940,75
17	555833,65	1311939,86
18	555775,15	1311938,20
19	555747,79	1311938,31
20	555718,09	1311936,81
21	555670,10	1311936,45
22	555639,83	1311933,58

23	555643,27	1312030,36
24	555658,95	1312069,68
25	555702,10	1312184,94
26	555707,24	1312202,49
27	555685,61	1312198,67
28	555630,56	1312200,14
29	555622,47	1312190,45
30	555629,18	1312079,65
31	555592,82	1312078,79
32	555576,53	1312183,01
33	555561,42	1312188,48
34	555566,87	1312166,32
35	555581,20	1312071,20
36	555588,61	1312014,81
5	555613,75	1312017,27
4	555613,55	1311997,62
3	555613,44	1311986,31
2	555612,94	1311943,65
1	555612,86	1311929,46
9	555598,24	1311925,63
8	555579,16	1311925,38
7	555561,12	1311924,79
13	555516,36	1311901,38
37	555466,50	1311885,70
38	555403,91	1311870,20
39	555342,23	1311858,48
40	555341,49	1311865,49
41	555324,71	1311862,49
42	555307,01	1311859,33
43	555292,95	1311856,82
44	555275,12	1311853,64
45	555250,28	1311849,73
46	555227,80	1311816,47
47	555273,55	1311824,99
48	555319,55	1311833,56
49	555353,50	1311841,67
50	555474,98	1311870,69
51	555521,95	1311885,01
52	555525,65	1311879,06
53	555531,11	1311877,17
54	555455,11	1311740,03
55	555459,67	1311731,90

69	555480,21	1311765,20
56	555540,45	1311873,16
57	555556,27	1311866,29
58	555564,33	1311862,79
59	555565,05	1311892,56
60	555580,25	1311897,16
61	555609,07	1311897,38
62	555629,58	1311896,85
63	555665,85	1311898,77
64	555690,26	1311902,12
65	555719,57	1311895,80
66	555733,96	1311895,41
67	555804,94	1311891,16
68	555825,43	1311892,94

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (индекс зоны - ЗРЗ)

Для объекта культурного наследия устанавливается зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, состоящая из восьми участков - ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, ЗРЗ-3, ЗРЗ-4, ЗРЗ-5, ЗРЗ-6, ЗРЗ-7, ЗРЗ-8.

Координаты характерных точек участка ЗРЗ-1

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК-36)	
	X	Y
14	555876,55	1311877,91
68	555825,43	1311892,94
67	555804,94	1311891,16
66	555733,96	1311895,41
65	555719,57	1311895,80
64	555690,26	1311902,12
63	555665,85	1311898,77
62	555629,58	1311896,85
61	555609,07	1311897,38
60	555580,25	1311897,16
59	555565,05	1311892,56
58	555564,33	1311862,79
57	555556,27	1311866,29
56	555540,45	1311873,16
69	555480,21	1311765,20

70	555506,46	1311750,92
72	555538,74	1311783,83
73	555562,99	1311806,95
74	555662,10	1311816,76
75	555776,96	1311811,09
76	555779,52	1311845,03
77	555779,99	1311851,16
78	555866,98	1311832,41

Координаты характерных точек участка ЗРЗ-2

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК-36)	
	X	Y
79	555871,68	1312065,89
80	555822,25	1312079,12
81	555770,73	1312078,93
24	555658,95	1312069,68
23	555643,27	1312030,36
22	555639,83	1311933,58
21	555670,10	1311936,45
20	555718,09	1311936,81
19	555747,79	1311938,31
18	555775,15	1311938,20
17	555833,65	1311939,86
16	555853,15	1311940,75

Координаты характерных точек участка ЗРЗ-3

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК-36)	
	X	Y
82	555780,68	1312177,16
83	555716,56	1312182,62
25	555702,10	1312184,94
24	555658,95	1312069,68
81	555770,73	1312078,93

Координаты характерных точек участка ЗРЗ-4

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК-36)	
	X	Y
30	555629,18	1312079,65
29	555622,47	1312190,45
32	555576,53	1312183,01
31	555592,82	1312078,79
30	555629,18	1312079,65

Координаты характерных точек участка ЗРЗ-5

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК-36)	
	X	Y
36	555588,61	1312014,81
35	555581,20	1312071,20
34	555566,87	1312166,32
33	555561,42	1312188,48
84	555514,46	1312190,37
85	555499,50	1312190,65
86	555480,19	1312191,37
87	555444,55	1312191,39
88	555434,89	1312149,63
89	555428,50	1312121,98
90	555430,40	1312113,56
91	555433,53	1312099,74
92	555438,43	1312078,06
93	555454,66	1312058,38
94	555463,32	1312049,85
95	555483,87	1312004,54
96	555494,26	1311980,11
97	555511,60	1311977,38
12	555512,74	1311958,20
11	555551,45	1311958,71
10	555557,86	1311958,55
6	555552,78	1312011,30

Координаты характерных точек участка ЗРЗ-6

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК-36)	
	X	Y
40	555341,49	1311865,49
98	555339,34	1311885,96
99	555339,84	1311938,92
115	555340,40	1311997,65
120	555305,14	1311992,22
121	555275,23	1311991,77
100	555276,14	1311958,86
101	555242,80	1311957,50
45	555250,28	1311849,73
44	555275,12	1311853,64
43	555292,95	1311856,82
42	555307,01	1311859,33
41	555324,71	1311862,49

Координаты характерных точек участка ЗРЗ-7

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК-36)	
	X	Y
53	555531,11	1311877,17
52	555525,65	1311879,06
71	555456,12	1311846,23
102	555455,08	1311813,73
103	555453,24	1311799,59
104	555443,96	1311785,79
105	555431,67	1311781,90
106	555408,50	1311780,69
107	555366,60	1311698,98
108	555412,86	1311672,60
109	555413,94	1311682,13
110	555429,95	1311711,55
111	555449,24	1311729,44
54	555455,11	1311740,03

Координаты характерных точек участка ЗРЗ-8

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК-36)	
	X	Y
119	555311,32	1311717,02
118	555318,68	1311775,86
117	555326,22	1311799,38
116	555322,85	1311816,66
48	555319,55	1311833,56
47	555273,55	1311824,99
46	555227,80	1311816,47
122	555230,74	1311775,74
123	555235,30	1311712,71
124	555238,52	1311712,90
125	555249,41	1311704,30

Зона охраняемого природного ландшафта (индекс зоны – ЗОЛ)

Для объекта культурного наследия устанавливается зона охраняемого природного ландшафта, состоящая из двух участков - ЗОЛ-1, ЗОЛ-2.

Координаты характерных точек участка ЗОЛ-1

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК-36)	
	X	Y
13	555516,36	1311901,38
12	555512,74	1311958,20
97	555511,60	1311977,38
96	555494,26	1311980,11
95	555483,87	1312004,54
94	555463,32	1312049,85
93	555454,66	1312058,38
92	555438,43	1312078,06
91	555433,53	1312099,74
90	555430,40	1312113,56
89	555428,50	1312121,98

88	555434,89	1312149,63
112	555399,53	1312154,47
113	555346,30	1312122,44
114	555321,52	1312126,64
115	555340,40	1311997,65
99	555339,84	1311938,92
98	555339,34	1311885,96
40	555341,49	1311865,49
39	555342,23	1311858,48
38	555403,91	1311870,20
37	555466,50	1311885,70

Координаты характерных точек участка ЗОЛ-2

Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК-36)	
	X	Y
52	555525,65	1311879,06
51	555521,95	1311885,01
50	555474,98	1311870,69
49	555353,50	1311841,67
48	555319,55	1311833,56
116	555322,85	1311816,66
117	555326,22	1311799,38
118	555318,68	1311775,86
119	555311,32	1311717,02
107	555366,60	1311698,98
106	555408,50	1311780,69
105	555431,67	1311781,90
104	555443,96	1311785,79
103	555453,24	1311799,59
102	555455,08	1311813,73
71	555456,12	1311846,23

2. Требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия

Охранная зона объекта культурного наследия (индекс зоны – ОЗ)

Разрешается:

- хозяйственная деятельность, направленная 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);
- проведение мероприятий, направленных на сохранение и воссоздание элементов историко-культурного ландшафта, особенностей рельефа, сохранение основных секторов обзора объекта культурного наследия;
- снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства;
- капитальный ремонт, реконструкция без увеличения параметров объектов капитального строительства, с окраской в нейтральные по отношению к объекту культурного наследия цвета и применением нейтрального по цвету кровельного покрытия;
- устройство парковой инфраструктуры: спортивных и детских площадок, площадок для тихого и активного отдыха, участков для открытых экспозиций;
- устройство ограждений нормативной высоты с использованием традиционных материалов, архитектурно-исторических элементов и декоративной отделки;
- проведение работ по озеленению при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия, нейтрализация дисгармоничного озеленения путем санации;

- благоустройство территории в соответствии с исторической и культурной традицией с применением традиционных материалов, малых архитектурных форм, установка парковой и уличной мебели;
- размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление, указателей расположения туристских ресурсов и социальных объектов, афишных тумб с элементами исторической стилизации не выше 2,5 м;
- устройство системы освещения улицы и внутриквартальной территории с применением опор освещения и светильников в соответствии со сложившейся архитектурно-градостроительной средой (участок ОЗ-2);
- капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, прокладка новых объектов инженерной инфраструктуры (за исключением наземных и надземных сетей);
- капитальный ремонт, реконструкция, ремонт дорог с твердым покрытием, устройство дорожной разметки, парковочных карманов, установка дорожных знаков;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия;
- проведение работ по инженерной защите территории, устройство сооружений водоотведения с целью не допустить попадания ливневых и талых вод на территорию объекта культурного наследия.

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);

- проведение строительных, земляных, хозяйственных работ на земельных участках, непосредственно связанных с земельными участками в границах территорий объектов культурного наследия без согласованной в установленном порядке документации (раздела проектной документации) по обеспечению сохранности объектов культурного наследия;
- при капитальном ремонте и реконструкции объектов капитального строительства применение диссонансных архитектурных решений, в том числе использование активных цветовых решений в отделке фасадов, кровельном покрытии, применение сайдинга, искусственных материалов в отделке фасадов (участок ОЗ-1);
- размещение со стороны территории объекта культурного наследия хозяйственных и складских построек, мусоросборников (участок ОЗ-1);
- установка следующих средств наружной рекламы и информации: перетяжек, всех видов отдельно стоящих стационарных рекламных и информационных конструкций, кроме указанных как разрешенные;
- прокладка инженерных коммуникаций наземным и надземным способом;
- организация автостоянок, кроме временных автопарковок;
- использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия;
- организация стоков ливневых, талых и загрязненных вод в сторону территории объекта культурного наследия, захламление, замусоривание территории;
- проведение любых земляных работ, кроме работ по посадке деревьев, кустарника, без предварительного археологического исследования культурного слоя в соответствии с действующим законодательством.

**Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
объекта культурного наследия (индекс зоны - ЗРЗ)**

Разрешается:

- использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными правилами землепользования и застройки Ступинского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области, с учетом настоящих требований;
- строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства в соответствии с параметрами, установленными для отдельных участков зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
- при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства использование в отделке фасадов натуральных и имитирующих натуральные отделочных материалов с применением неярких (пастельных) оттенков; исключение доминантных элементов в завершениях сооружений (башни, шпили, купола);
- снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства;
- благоустройство территории в соответствии с исторической и культурной традицией с применением традиционных материалов, малых архитектурных форм, установка парковой и уличной мебели;
- устройство ограждений нормативной высоты с использованием традиционных материалов, архитектурно-исторических элементов и декоративной отделки;
- капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, прокладка новых объектов инженерной инфраструктуры (за исключением наземных и надземных сетей);

- проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической и пожарной безопасности;
- проведение работ по инженерной защите территории, устройство сооружений водоотведения с целью не допустить попадания ливневых и талых вод на территорию охранной зоны, зоны охраняемого природного ландшафта и территорию объекта культурного наследия.

Запрещается:

- при реконструкции и новом строительстве объектов капитального строительства использование ярких цветовых решений в отделке фасадов, кровельном покрытии, применение высоких (более 45 градусов) скатных крыш, башен, шпилей, куполов и иных доминантных элементов в завершениях сооружений (за исключением инфраструктуры парка); применение в окраске ограждений ярких цветов;
- организация автостоянок, кроме временных автопарковок;
- использование сточных вод для удобрения почв; организация стоков ливневых, талых и загрязненных вод на территорию охранной зоны, зоны охраняемого природного ландшафта и территорию объекта культурного наследия, захламление, замусоривание территории;
- прокладка инженерных коммуникаций теплоснабжения, водоснабжения по фасадам зданий, обращенных к объекту культурного наследия;
- прокладка инженерных коммуникаций (теплотрассы, газопроводы, водоснабжение, электрокабели) наземным и надземным способом;
- использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия;
- изменение рельефа склоновой территории, кроме мероприятий по его инженерной защите;
- проведение земляных работ, кроме работ по посадке деревьев, кустарника, без предварительного археологического исследования культурного

слоя в соответствии с действующим законодательством.

Параметры строительства и реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые для участков зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Участки ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, ЗРЗ-6, ЗРЗ-7, ЗРЗ-8

- максимальная высота объектов капитального строительства от существующего уровня земли до конька скатной крыши – не более 9 м;
- габариты в плане – по градостроительным нормативам.

Участки ЗРЗ-4, ЗРЗ-5

- максимальная высота объектов капитального строительства от существующего уровня земли до конька скатной крыши – не более 7 м;
- габариты в плане – по градостроительным нормативам.

Участок ЗРЗ-3

- максимальная высота объектов капитального строительства от существующего уровня земли до конька скатной крыши – не более 12 м;
- габариты в плане – по градостроительным нормативам.

**Зона охраняемого природного ландшафта
(индекс зоны - ЗОЛ)**

Разрешается:

- использование территории под рекреационные цели, создание пешеходных прогулочных зон, иная хозяйственная деятельность, не искажающая облик исторического природного ландшафта;
- проведение мероприятий, направленных на сохранение и воссоздание элементов историко-природного ландшафта, особенностей рельефа, основных панорам и секторов обзора объектов культурного наследия;

- капитальный ремонт, реконструкция без увеличения параметров объектов капитального строительства, с окраской в нейтральные по отношению к объекту культурного наследия цвета и применением нейтрального по цвету кровельного покрытия;
- снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства;
- озеленение территории;
- благоустройство территории, создание смотровых площадок в местах исторических раскрытий с применением традиционных материалов и малых архитектурных форм;
- устройство системы освещения территории рекреации;
- размещение информационных табличек, памятных знаков, иной историко-культурной информации;
- проведение работ по инженерной защите территории, по укреплению береговых склонов оврага на основе исследований и специальных проектов, выполненных, согласованных и утвержденных в установленном порядке;
- проведение работ по озеленению, регулированию и санации зеленых насаждений в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия, нейтрализация дисгармоничного озеленения путем санации.

Запрещается:

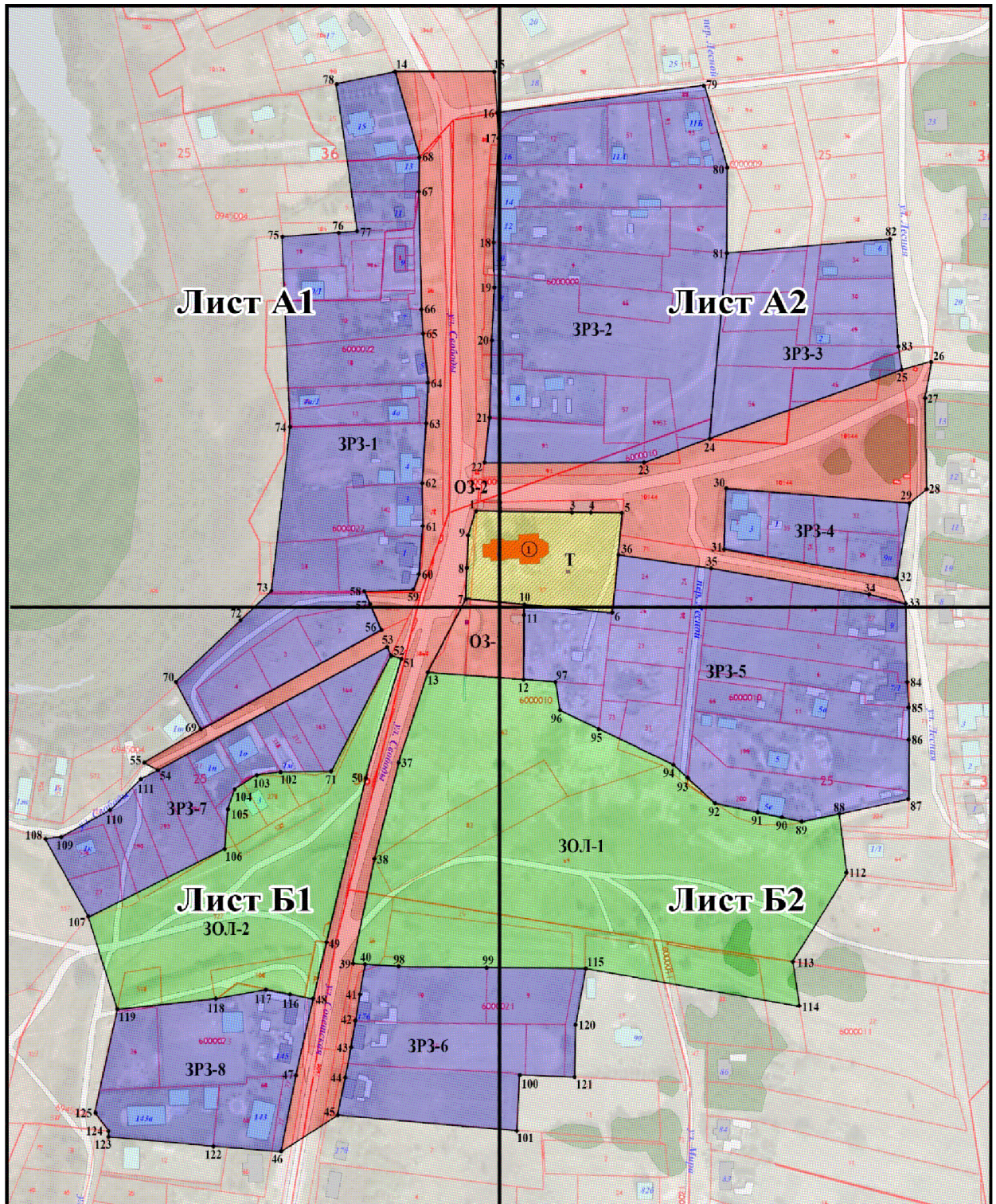
- строительство объектов капитального строительства и некапитальных объектов, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-ландшафтной среды объекта культурного наследия;
- при капитальном ремонте и реконструкции объектов капитального строительства применение диссонансных архитектурных решений, в том числе

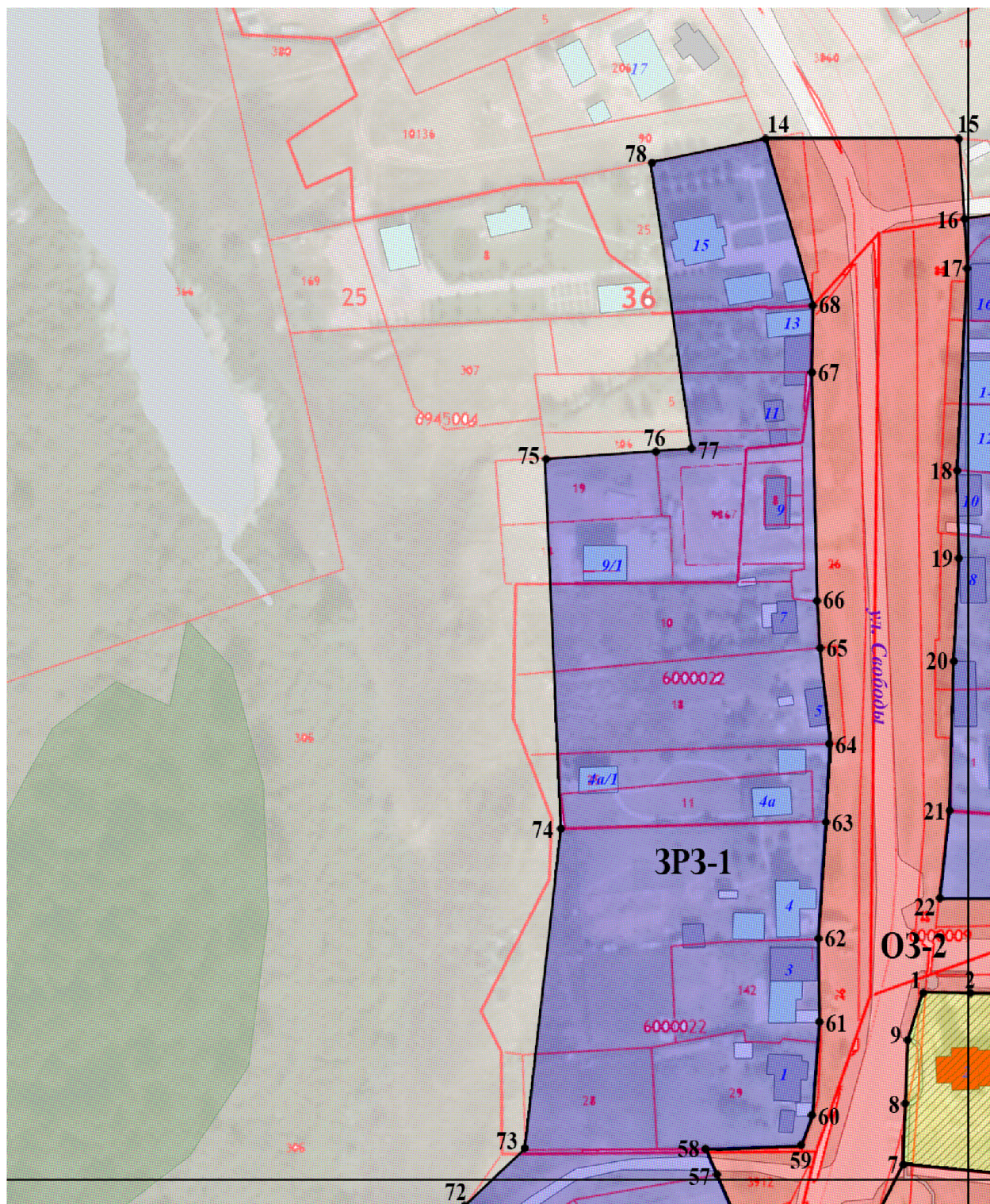
использование активных цветовых решений в отделке фасадов, кровельном покрытии, применение сайдинга, искусственных материалов в отделке фасадов;

- прокладка инженерных коммуникаций наземным и надземным способом;
- изменение рельефа, кроме мероприятий по инженерной защите территорий;
- проведение земляных работ, за исключением посадки деревьев и кустарников, без обеспечения сохранности объектов археологического наследия в установленном законодательством порядке.

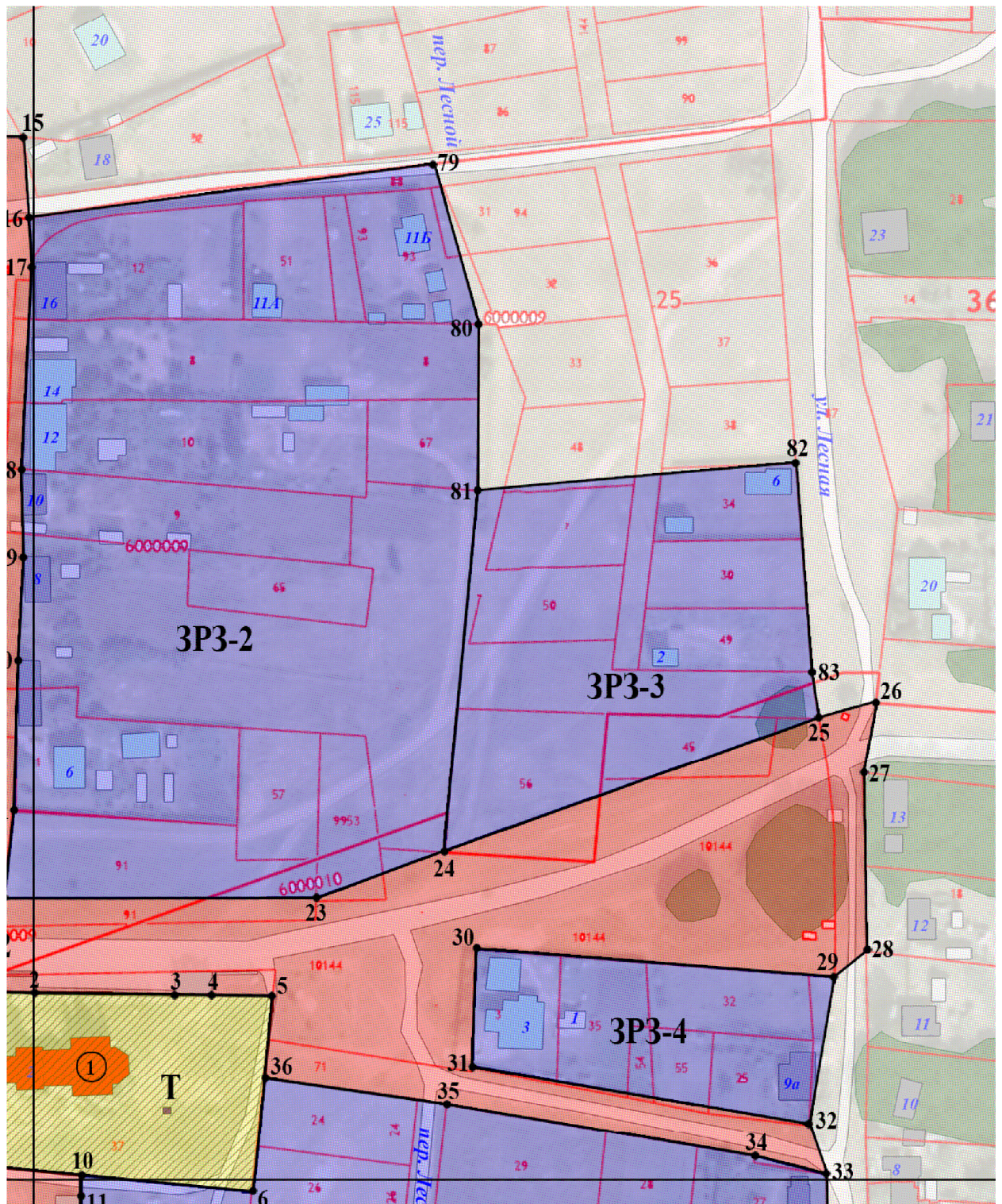
3. Графическое описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия

Схема расположения листов

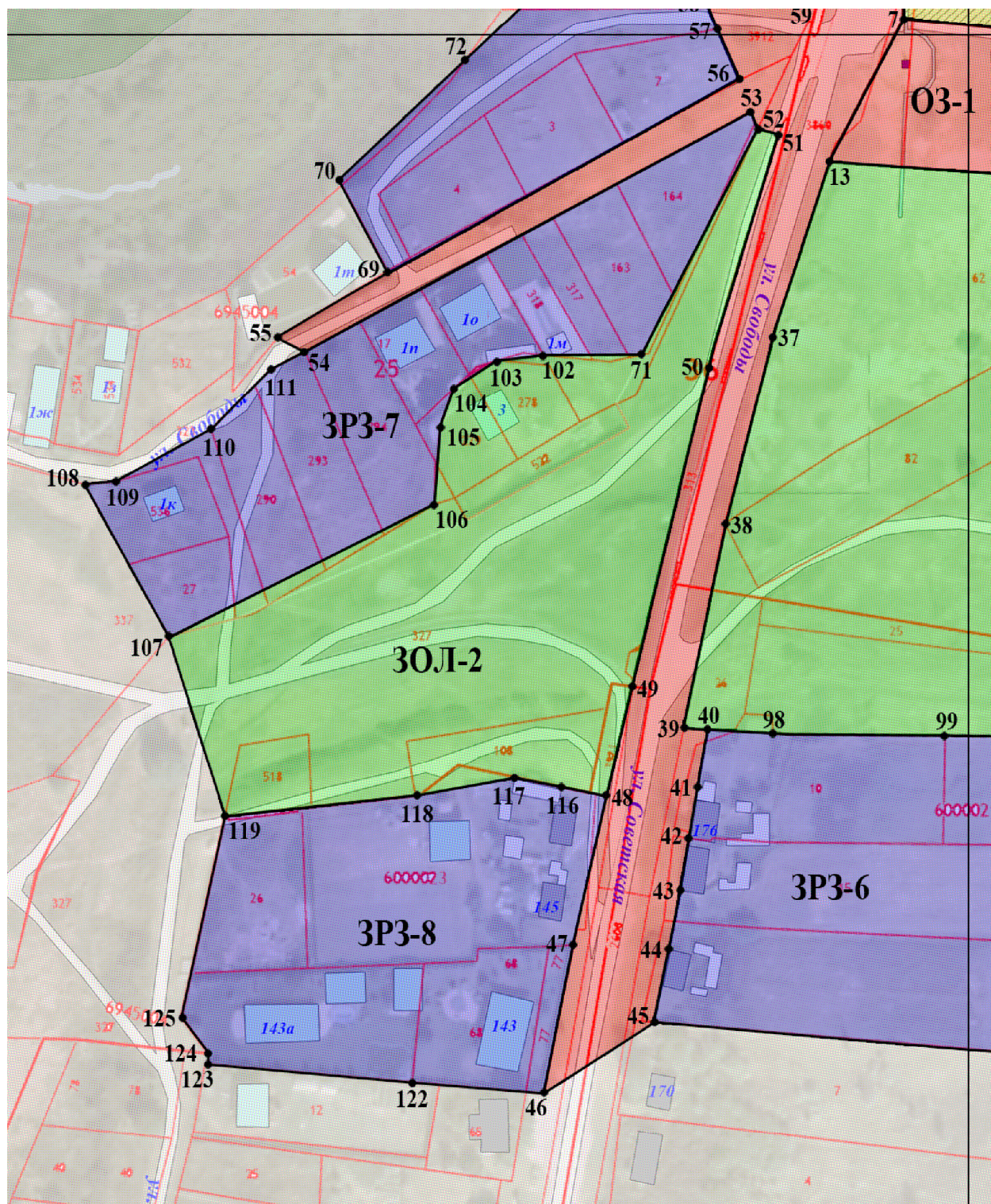




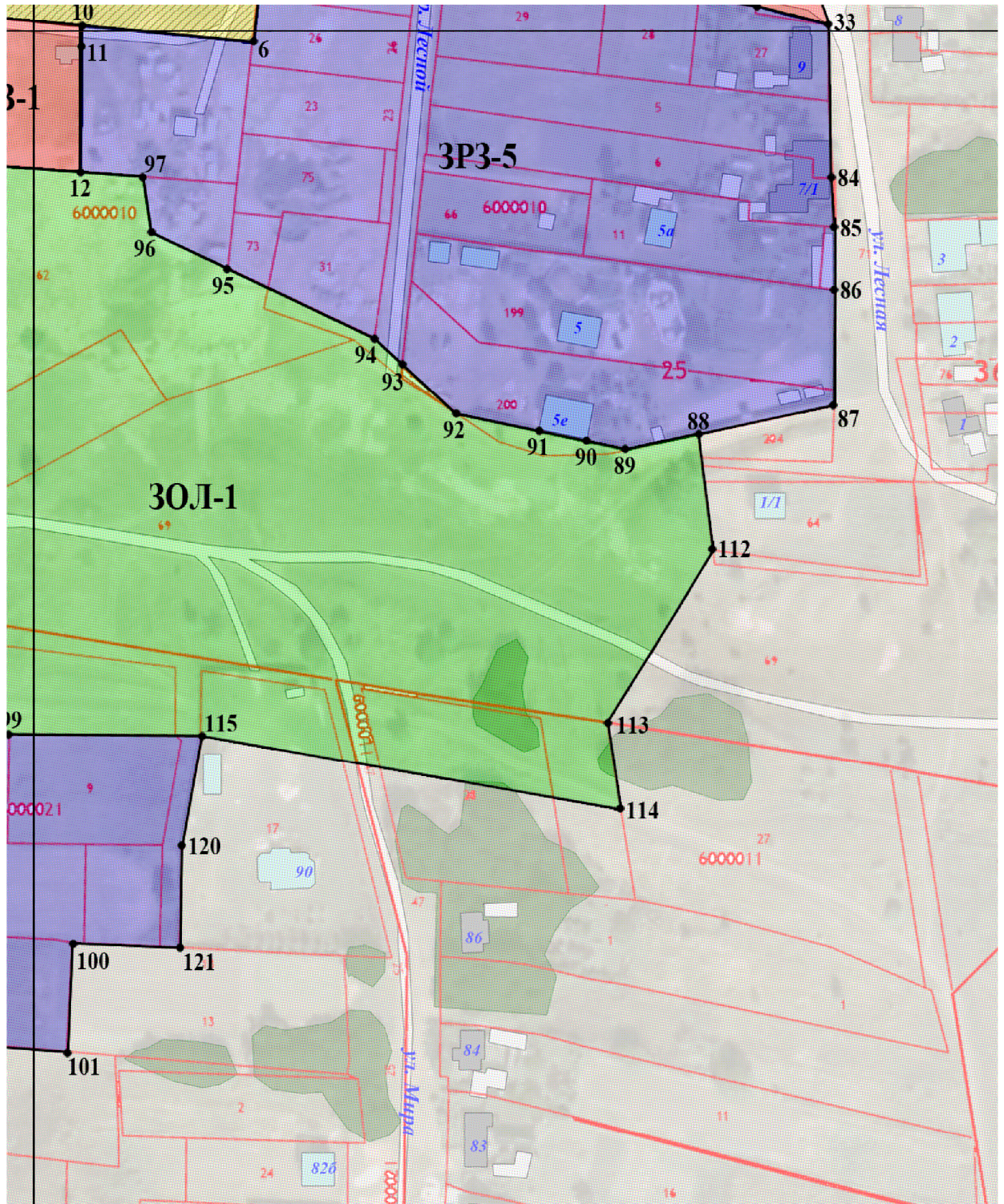
Лист А1



Лист А2



Лист Б1



Лист Б2

Лист экспликация схемы

-  - Объект культурного наследия: «Церковь Николая»,
Воронежская область, Рамонский район, с. Нелжа, ул. Свободы, 2

Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия:

-  - Территория объекта культурного наследия
 - Охранная зона зоны объекта культурного наследия
 - Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
 - Зона охраняемого природного ландшафта
 • 1, 2 - Поворотные (характерные) точки участков зон охраны

Условные обозначения:

-  - Нейтральные объекты капитального строительства сер. XX в.
 - Застройка кон. XX - нач. XXI вв.
 - Хозяйственные здания и сооружения и некапитальные объекты
 - Ограда
 - Скульптуры, памятные знаки
 - Границы кадастровых участков
 - Склоновые участки оврага