

Проект разработан управлением государственной охраны объектов культурного наследия Правительства Хабаровского края

Контактное лицо: Нечаюк Елена Николаевна

E-mail: e.n.nechayuk@adm.khv.ru.

Телефон: 32-86-68 (4365)

Почтовый адрес: г. Хабаровск, ул. Муравьева-Амурского, д. 56

Дата начала экспертизы: 24.03.2021

Дата окончания экспертизы: 06.04.2021

Проект

Правительство Хабаровского края

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения "Жилой дом", 1955 г., Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. 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", 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 и 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, пр. 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

ГРАНИЦЫ

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

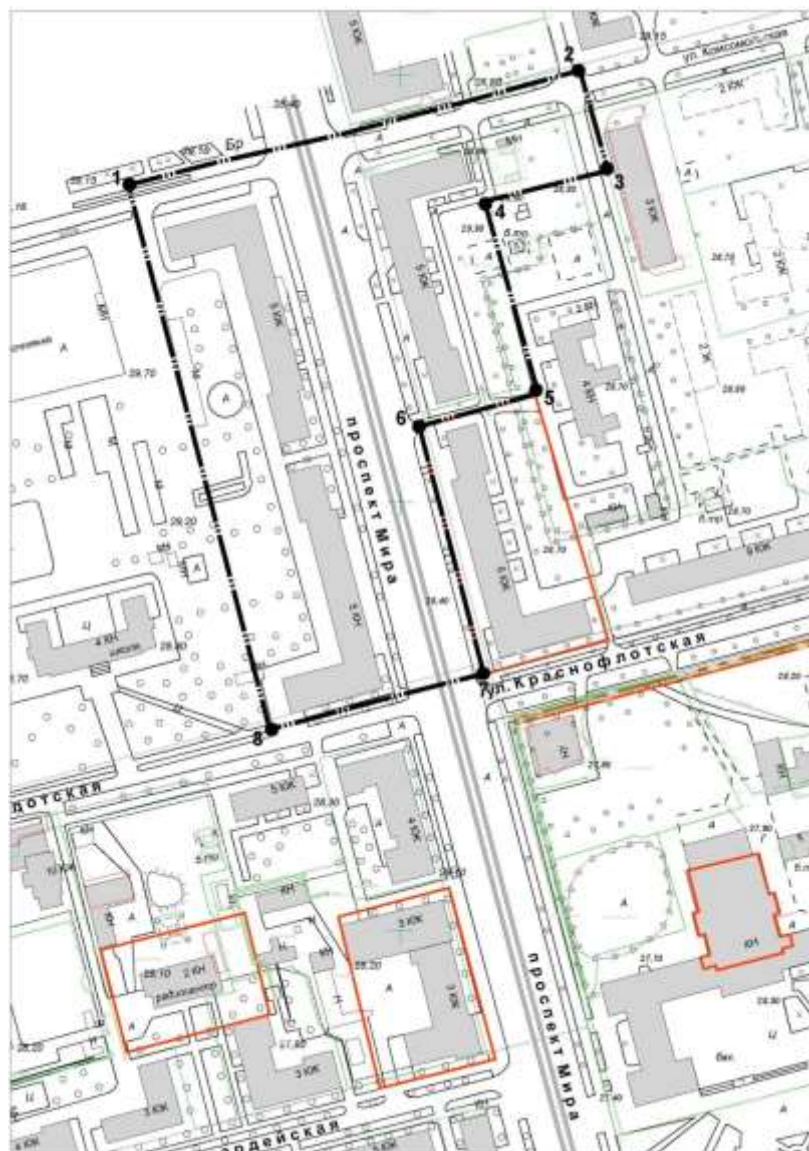
В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия местного (муниципального) значения "Жилой дом", 1955 г., Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Мира, 26 (далее – ОКН) в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны ОКН:

- 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., пр. Мира, 28 и здания по пр. 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 запрещается:

- 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 способом;
- 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 разрешается:

- 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;

8) установка указателей и дорожных знаков;

9) 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 доступном 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.

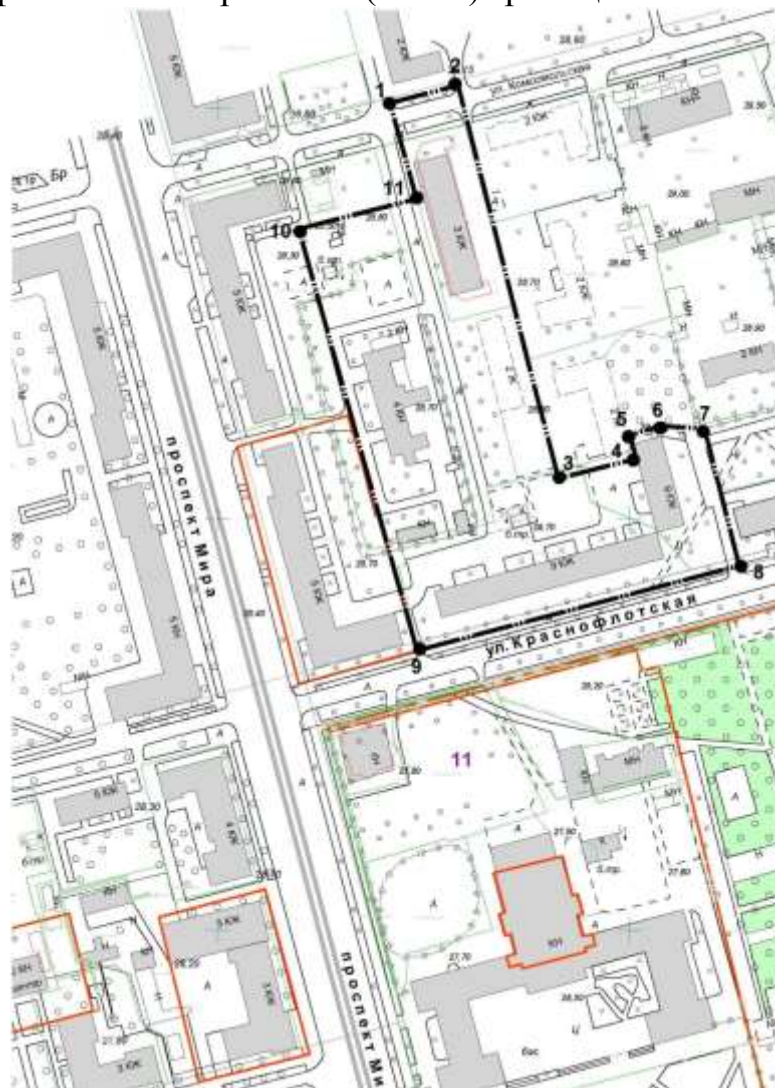
3.2. Максимальные выступы за линию застройки частей зданий, строений для устройства крылец, пандусов, прямков, козырьков, балконов – 1,5 метра.

3.4. 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 запрещается:

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

2) 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 способом;

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;

9) 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;

10) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на ОКН и ценные объекты историко-градостроительной среды;

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

5.2. В границах ЗР разрешается:

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 допускается строительство и (или) реконструкция объектов капитального строительства и их частей в соответствии с параметрами разрешенного строительства, 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-х гг. (масштаба, композиционных и метроритмических принципов, цветовых решений);

4) максимальные выступы за линию застройки частей зданий, строений для устройства крылец, пандусов, прямков, 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 действующим законодательством.

Начальник управления государственной
охраны объектов культурного наследия
Правительства края

В.В. Полещук