

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 регионального значения "Почтамт", 1956 г., Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Мира, 27, 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 регионального значения "Почтамт", 1956 г., Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Мира, 27, 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 регионального значения "Почтамт", 1956 г., Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Мира, 27, режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения "Почтамт", 1956 г., Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Мира, 27 (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 с севера, юга и востока к границам территории ОКН, представляет собой участок застройки нечетной стороны проспекта Мира, включающий здания № 23, 25, 29.

### 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	684898,05	3321357,59	аналитический, 0,1	-
2	684918,90	3321435,88	аналитический, 0,1	-
3	684635,89	3321510,97	аналитический, 0,1	-
4	684664,63	3321619,88	аналитический, 0,1	-
5	684630,23	3321628,94	аналитический, 0,1	-
6	684627,61	3321618,84	аналитический, 0,1	-
7	684570,72	3321633,40	аналитический, 0,1	-
8	684558,71	3321578,03	аналитический, 0,1	-
9	684563,64	3321574,16	аналитический, 0,1	-
10	684555,55	3321543,91	аналитический, 0,1	-

11	684549,24	3321545,50	аналитический, 0,1	-
12	684544,94	3321529,75	аналитический, 0,1	-
13	684537,64	3321502,30	аналитический, 0,1	-
14	684536,45	3321483,06	аналитический, 0,1	-
15	684534,09	3321472,42	аналитический, 0,1	-
16	684537,75	3321469,19	аналитический, 0,1	-
17	684526,45	3321455,37	аналитический, 0,1	-
18	684554,94	3321430,21	аналитический, 0,1	-
19	684590,90	3321470,65	аналитический, 0,1	-
20	684616,82	3321450,86	аналитический, 0,1	-
21	684636,52	3321433,26	аналитический, 0,1	-
22	684648,29	3321433,80	аналитический, 0,1	-
23	684686,42	3321424,23	аналитический, 0,1	-
24	684711,99	3321417,94	аналитический, 0,1	-
25	684706,07	3321395,40	аналитический, 0,1	-
26	684726,22	3321390,63	аналитический, 0,1	-
27	684739,80	3321444,41	аналитический, 0,1	-
28	684819,94	3321422,83	аналитический, 0,1	-
29	684808,53	3321379,34	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 объекта культурного наследия (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 дорог, размещение автостоянок для длительного хранения автомобилей;

4) строительство новых 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 объектов, высотой не более 3,0 метров от 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 проспекта Мира, 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 рекламных конструкций на крышах зданий, транспарант-перетяжек, а также отдельно стоящих рекламных конструкций, площадью более 3,0 кв. метров.

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) ремонт и реконструкция 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 фасада, свободных от архитектурных элементов, непосредственно у входа (справа или слева) в здание, сооружение; допустимый размер вывесок не более 0,4 х 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 кровли) 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, прямиков, 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 запада примыкает к территории ОКН и территории ОЗ.

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	684884,29	3321305,90	аналитический, 0,1	-
2	684898,05	3321357,59	аналитический, 0,1	-
3	684808,53	3321379,34	аналитический, 0,1	-
4	684806,39	3321371,16	аналитический, 0,1	-
5	684726,22	3321390,63	аналитический, 0,1	-
6	684706,07	3321395,40	аналитический, 0,1	-
7	684711,99	3321417,94	аналитический, 0,1	-
8	684686,42	3321424,23	аналитический, 0,1	-
9	684648,29	3321433,80	аналитический, 0,1	-
10	684636,52	3321433,26	аналитический, 0,1	-

11	684616,82	3321450,86	аналитический, 0,1	-
12	684590,90	3321470,65	аналитический, 0,1	-
13	684554,94	3321430,21	аналитический, 0,1	-
14	684573,34	3321415,29	аналитический, 0,1	-
15	684554,24	3321393,50	аналитический, 0,1	-
16	684583,62	3321366,32	аналитический, 0,1	-
17	684618,69	3321402,86	аналитический, 0,1	-
18	684646,13	3321377,86	аналитический, 0,1	-
19	684670,83	3321371,84	аналитический, 0,1	-
20	684668,87	3321363,62	аналитический, 0,1	-
21	684674,49	3321361,66	аналитический, 0,1	-
22	684672,22	3321353,24	аналитический, 0,1	-
23	684693,53	3321347,68	аналитический, 0,1	-
24	684690,90	3321337,69	аналитический, 0,1	-
25	684756,01	3321321,15	аналитический, 0,1	-
26	684760,75	3321339,01	аналитический, 0,1	-
27	684808,21	3321327,38	аналитический, 0,1	-

## 5. Режимы использования земель и земельных участков в границах ЗР

### 5.1. В границах ЗР запрещается:

1) изменение первоначальной планировочной структуры территории, в том числе устройство сквозных проездов;

2) диссонансные объемно-пространственные и архитектурные решения вновь возводимых и подлежащих реконструкции 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, инженерных сооружений, превышающих по высоте окружающую застройку, за исключением опор уличного освещения;

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 и нарушающая визуальное восприятие ОКН, затрудняющая доступ к ОКН, не соответствующая функциональному назначению территории ЗР;

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

8) установка глухих ограждений по фронту застройки улиц Молодогвардейская, Краснофлотская и Аллея Труда, 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 рекламных конструкций на крышах зданий, транспарант-перетяжек, а также отдельно стоящих рекламных конструкций, площадью более 3,0 кв. метров.

5.2. В границах ЗР разрешается:

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

2) ремонт и реконструкция 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) благоустройство территории с изменением отметок уровня земли не более 0,5 метра;

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

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

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

- плотность застройки в границах ЗР не более 60 процентов;
- высота застройки от планировочной отметки уровня земли до конька скатной или парапета плоской крыши не более 20,0 метров;
- длина фасадов, формирующих места общего пользования, не более 70 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) ремонт и реконструкция 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 объекту культурного наследия, и объектам историко-градостроительной среды;

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

4) максимальные выступы за линию застройки частей зданий, строений для устройства крылец, пандусов, прямков, козырьков, балконов не более 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