



# ПОСТАНОВЛЕНИЕ

## ПРАВИТЕЛЬСТВА ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ

21 марта 2025 года

г. Липецк

№ 147

Об установлении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», II пол. XIX в., расположенного по адресу: Липецкая область, г. Липецк, ул. М. Горького, 2, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия, руководствуясь статьей 34 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», статьей 9 Закона Липецкой области от 31 августа 2009 года № 301-ОЗ «О правовом регулировании отношений в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Липецкой области», на основании Проекта зон охраны объекта культурного наследия города Липецка и представления управления по охране объектов культурного наследия Липецкой области от 22 октября 2024 года № И52-2115 Правительство Липецкой области постановляет:

1. Установить границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», II пол. XIX в., расположенного по адресу: Липецкая область, г. Липецк, ул. М. Горького, 2, согласно приложению 1.

2. Утвердить требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», II пол. XIX в., расположенного по адресу: Липецкая область, г. Липецк, ул. М. Горького, 2, согласно приложению 2.

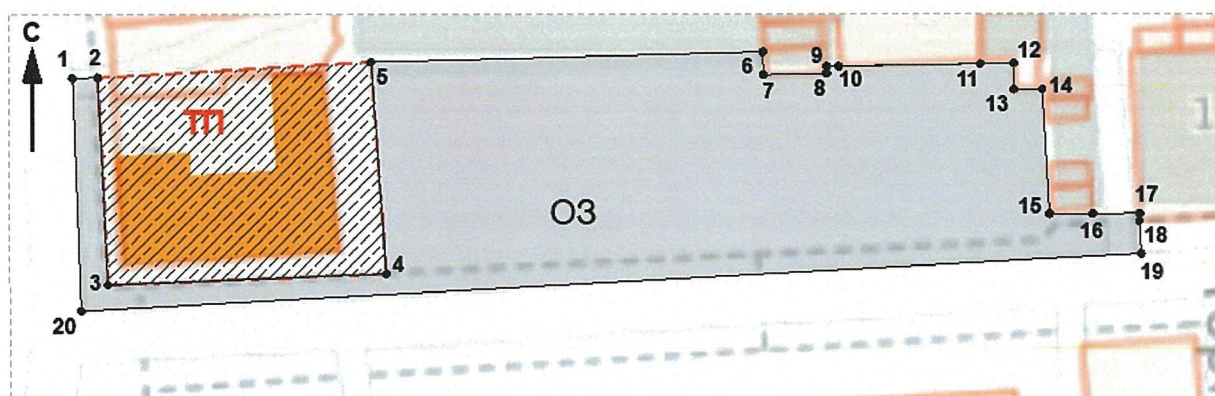
Губернатор  
Липецкой области



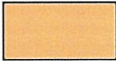
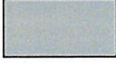
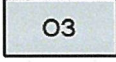



И.Г. Артамонов

Приложение 1  
к постановлению Правительства  
Липецкой области «Об установлении  
границ зон охраны объекта культурного  
наследия регионального значения  
«Особняк», II пол. XIX в.,  
расположенного по адресу: Липецкая область,  
г. Липецк, ул. М. Горького, 2,  
и утверждении требований к градостроительным  
регламентам в границах территорий данных зон»

1. Карта (схема) границ охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», II пол. XIX в., расположенного по адресу: Липецкая область, г. Липецк, ул. М. Горького, 2



**Условные обозначения:**

-  - объект культурного наследия регионального значения «Особняк», II пол. XIX в. (Липецкая область, г. Липецк, ул. М. Горького, 2).
-  - объекты капитального строительства.
-  - охранный зона (ОЗ).
-  - кадастровые границы земельных участков.
-  - утвержденные границы территории объекта культурного наследия «Особняк», II пол. XIX в. (Липецкая область, г. Липецк, ул. М. Горького, 2) (Приказ Управления по охране объектов культурного наследия Липецкой области от 26.10.2018 г. №110).
-  - характерные (поворотные) точки.

Описание границ охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», II пол. XIX в., расположенного по адресу: Липецкая область, г. Липецк, ул. М. Горького, 2

Таблица 1

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	В северо-восточном направлении на протяжении 3,08 м
2	3	В юго-восточном направлении на протяжении 33 м
3	4	В северо-восточном направлении на протяжении 44,13 м
4	5	В северо-западном направлении на протяжении 32,66 м
5	6	В северо-восточном направлении на протяжении 64,52 м
6	7	В юго-восточном направлении на протяжении 4,29 м
7	8	В северо-восточном направлении на протяжении 9,66 м
8	9	В северо-западном направлении на протяжении 0,81 м
9	10	В северо-восточном направлении на протяжении 2,53 м
10	11	В северо-восточном направлении на протяжении 23,03 м
11	12	В северо-восточном направлении на протяжении 5,6 м
12	13	В юго-восточном направлении на протяжении 4,95 м
13	14	В северо-восточном направлении на протяжении 4 м
14	15	В юго-восточном направлении на протяжении 20,29 м
15	16	В северо-восточном направлении на протяжении 6,55 м
16	17	В северо-восточном направлении на протяжении 7,62 м
17	18	В юго-восточном направлении на протяжении 2,42 м
18	19	В юго-восточном направлении на протяжении 5,23 м
19	20	В юго-западном направлении на протяжении 171,01 м
20	1	В северо-западном направлении на протяжении 37,96 м

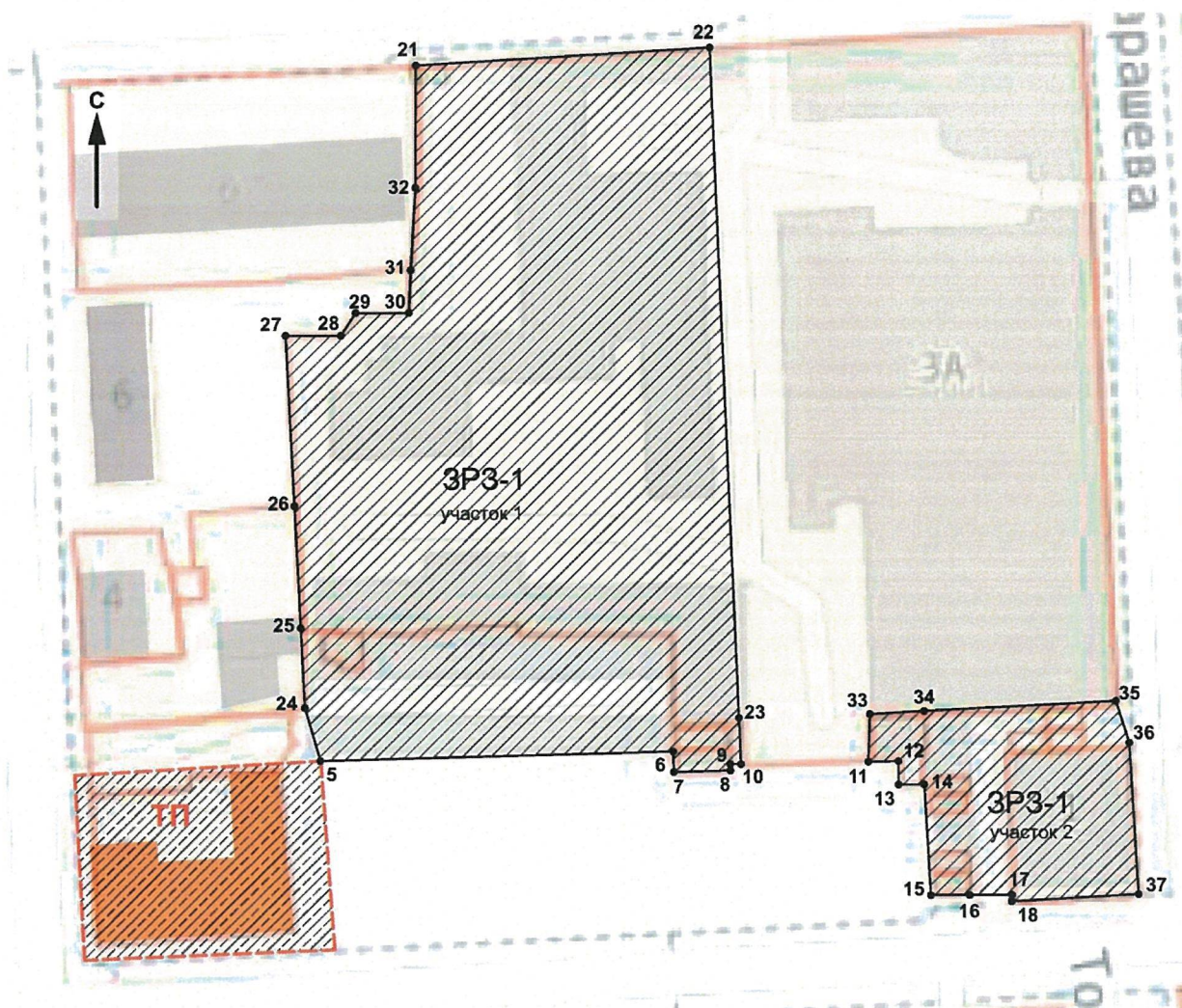
Координаты характерных точек границ охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», II пол. XIX в., расположенного по адресу: Липецкая область, г. Липецк, ул. М. Горького, 2

Таблица 2



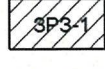
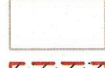


Обозначение характерных точек границ	Координаты МСК-48		Метод определения координат характерной точки
	Координата X	Координата Y	
1	417901.69	1324759.44	картометрический метод
2	417901.79	1324762.52	картометрический метод
3	417868.88	1324764.89	картометрический метод
4	417872.23	1324808.89	картометрический метод
5	417904.79	1324806.29	картометрический метод
6	417908.76	1324870.69	картометрический метод
7	417904.48	1324871.03	картометрический метод
8	417905.16	1324880.67	картометрический метод
9	417905.97	1324880.63	картометрический метод
10	417906.10	1324883.16	картометрический метод
11	417907.46	1324906.15	картометрический метод
12	417907.80	1324911.74	картометрический метод
13	417902.85	1324911.82	картометрический метод
14	417903.09	1324915.81	картометрический метод
15	417882.94	1324918.20	картометрический метод
16	417883.54	1324924.72	картометрический метод
17	417884.13	1324932.32	картометрический метод
18	417881.72	1324932.48	картометрический метод
19	417876.51	1324932.88	картометрический метод
20	417863.84	1324762.34	картометрический метод
1	417901.69	1324759.44	картометрический метод

Карта (схема) зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», II пол. XIX в., расположенного по адресу: Липецкая область, г. Липецк, ул. М. Горького, 2





#### Условные обозначения:

-  - объект культурного наследия регионального значения «Особняк», II пол. XIX в. (Липецкая область, г. Липецк, ул. М. Горького, 2).
-  - объекты капитального строительства.
-  - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1).
-  - кадастровые границы земельных участков.
-  - утвержденные границы территории объекта культурного наследия «Особняк», II пол. XIX в. (Липецкая область, г. Липецк, ул. М. Горького, 2) (Приказ Управления по охране объектов культурного наследия Липецкой области от 26.10.2018 г. №110).
-  - характерные (поворотные) точки.

Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», II пол. XIX в., расположенного по адресу: Липецкая область, г. Липецк, ул. М. Горького, 2

Таблица 3

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
Участок 1		
21	22	В северо-восточном направлении на протяжении 52,14 м
22	23	В юго-восточном направлении на протяжении 123,41 м
23	10	В юго-восточном направлении на протяжении 8,01 м
10	9	В юго-западном направлении на протяжении 2,53 м
9	8	В юго-восточном направлении на протяжении 0,81 м
8	7	В юго-западном направлении на протяжении 9,66 м
7	6	В северо-западном направлении на протяжении 4,29 м
6	5	В юго-западном направлении на протяжении 64,52 м
5	24	В северо-западном направлении на протяжении 11,08 м
24	25	В северо-западном направлении на протяжении 14,49 м
25	26	В северо-западном направлении на протяжении 22,99 м
26	27	В северо-западном направлении на протяжении 31,10 м
27	28	В северо-восточном направлении на протяжении 10,00 м
28	29	В северо-восточном направлении на протяжении 5,00 м
29	30	В северо-восточном направлении на протяжении 9,00 м
30	31	В северо-восточном направлении на протяжении 8,19 м
31	32	В северо-восточном направлении на протяжении 14,90 м

32	21	В северо-западном направлении на протяжении 22,00 м
Участок 2		
33	34	В северо-восточном направлении на протяжении 10,01 м
34	35	В северо-восточном направлении на протяжении 35,04 м
35	36	В юго-восточном направлении на протяжении 7,62 м
36	37	В юго-восточном направлении на протяжении 27,47 м
37	18	В юго-западном направлении на протяжении 22,87 м
18	17	В северо-западном направлении на протяжении 2,42 м
17	16	В юго-западном направлении на протяжении 7,62 м
16	15	В юго-западном направлении на протяжении 6,55 м
15	14	В северо-западном направлении на протяжении 20,29 м
14	13	В юго-западном направлении на протяжении 4 м
13	12	В северо-западном направлении на протяжении 4,95 м
12	11	В юго-западном направлении на протяжении 5,6 м
11	33	В северо-западном направлении на протяжении 8 м

Координаты характерных точек зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», II пол. XIX в., расположенного по адресу: Липецкая область, г. Липецк, ул. М. Горького, 2

Таблица 4

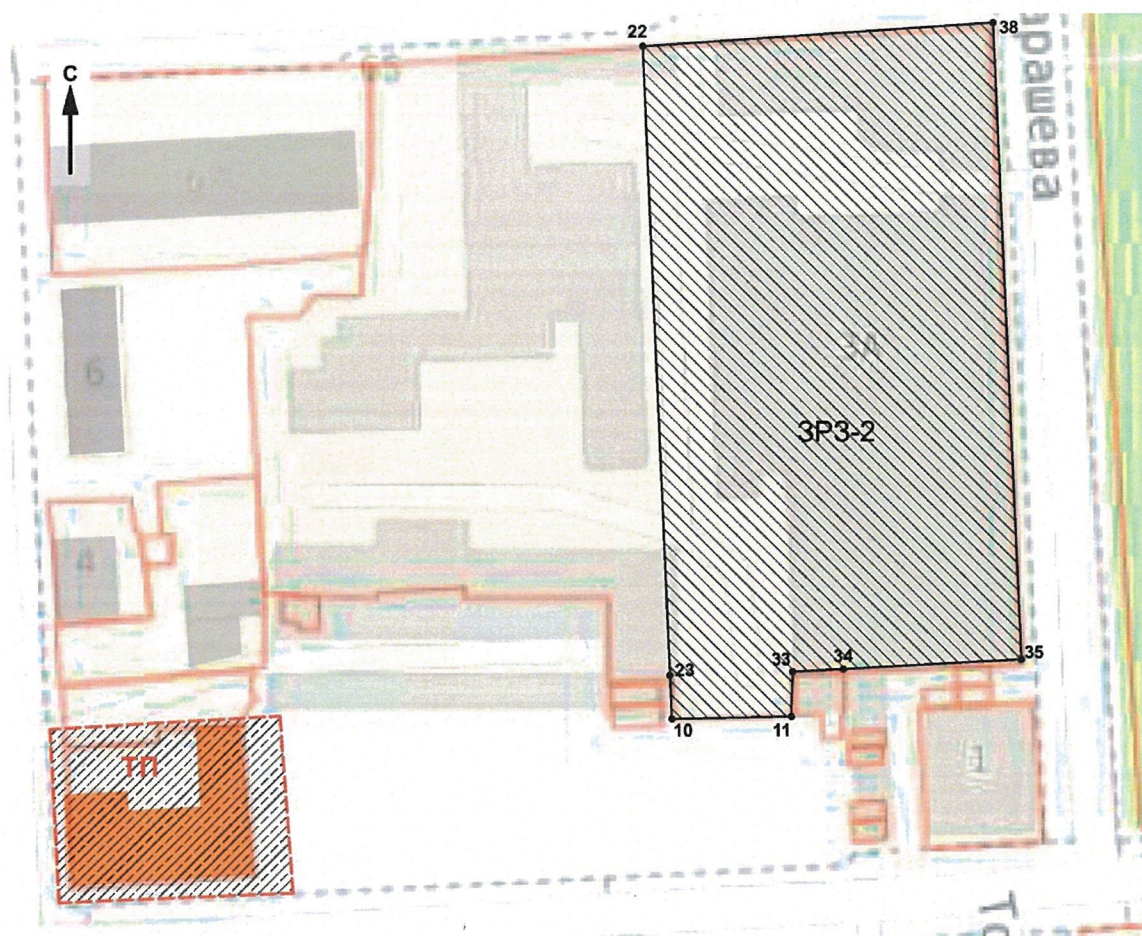
Обозначение характерных точек границ	Координаты МСК-48		Метод определения координат характерной точки
	Координата X	Координата Y	
Участок 1			
21	418033.18	1324822.18	картометрический метод
22	418037.22	1324874.16	картометрический метод




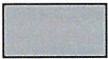




23	417914.09	1324882.54	картометрический метод
10	417906.10	1324883.16	картометрический метод
9	417905.97	1324880.63	картометрический метод
8	417905.16	1324880.67	картометрический метод
7	417904.48	1324871.03	картометрический метод
6	417908.76	1324870.69	картометрический метод
5	417904.79	1324806.29	картометрический метод
24	417915.37	1324803.00	картометрический метод
25	417929.86	1324802.78	картометрический метод
26	417952.79	1324801.15	картометрический метод
27	417983.81	1324798.94	картометрический метод
28	417983.96	1324808.94	картометрический метод
29	417988.01	1324811.88	картометрический метод
30	417988.15	1324820.88	картометрический метод
31	417996.32	1324821.46	картометрический метод
32	418011.18	1324822.52	картометрический метод
21	418033.18	1324822.18	картометрический метод
Участок 2			
33	417915.46	1324906.02	картометрический метод
34	417916.05	1324916.01	картометрический метод
35	417918.16	1324950.99	картометрический метод
36	417910.81	1324952.99	картометрический метод
37	417883.44	1324955.29	картометрический метод
18	417881.72	1324932.48	картометрический метод
17	417884.13	1324932.32	картометрический метод
16	417883.54	1324924.72	картометрический метод
15	417882.94	1324918.20	картометрический метод
14	417903.09	1324915.81	картометрический метод
13	417902.85	1324911.82	картометрический метод
12	417907.80	1324911.74	картометрический метод
11	417907.46	1324906.15	картометрический метод
33	417915.46	1324906.02	картометрический метод

Карта (схема) зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», II пол. XIX в., расположенного по адресу: Липецкая область, г. Липецк, ул. М. Горького, 2





### **Условные обозначения:**

- 
 - объект культурного наследия регионального значения «Особняк», II пол. XIX в. (Липецкая область, г. Липецк, ул. М. Горького, 2).
- 
 - объекты капитального строительства.
- 
 - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2).
- 
 - кадастровые границы земельных участков.
- 
 - утвержденные границы территории объекта культурного наследия «Особняк», II пол. XIX в. (Липецкая область, г. Липецк, ул. М. Горького, 2) (Приказ Управления по охране объектов культурного наследия Липецкой области от 26.10.2018 г. №110).
- 
 - характерные (поворотные) точки.

Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», II пол. XIX в., расположенного по адресу: Липецкая область, г. Липецк, ул. М. Горького, 2

Таблица 5

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
22	38	В северо-восточном направлении на протяжении 69,11 м
38	35	В юго-восточном направлении на протяжении 124,65 м
35	34	В юго-западном направлении на протяжении 35,04 м
34	33	В юго-западном направлении на протяжении 10,01 м
33	11	В юго-восточном направлении на протяжении 8,00 м
11	10	В юго-западном направлении на протяжении 23,03 м
10	23	В северо-западном направлении на протяжении 8,01 м
23	22	В северо-западном направлении на протяжении 123,41 м

Координаты характерных точек зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», II пол. XIX в., расположенного по адресу: Липецкая область, г. Липецк, ул. М. Горького, 2

Таблица 6

Обозначение характерных точек границ	Координаты МСК-48		Метод определения координат характерной точки
	Координата X	Координата Y	
22	418 037,22	1 324 874,16	картометрический метод
38	418 042,56	1 324 943,06	картометрический метод
35	417 918,16	1 324 950,99	картометрический метод
34	417 916,05	1 324 916,01	картометрический метод
33	417 915,46	1 324 906,02	картометрический метод

11	417 907,46	1 324 906,15	картометрический метод
10	417 906,10	1 324 883,16	картометрический метод
23	417 914,09	1 324 882,54	картометрический метод
22	418 037,22	1 324 874,16	картометрический метод

Приложение 2  
к постановлению Правительства  
Липецкой области «Об установлении  
границ зон охраны объекта культурного  
наследия регионального значения  
«Особняк», II пол. XIX в.,  
расположенного по адресу: Липецкая область,  
г. Липецк, ул. М. Горького, 2,  
и утверждении требований к градостроительным  
регламентам в границах территорий данных зон»

Требования к градостроительным регламентам в границах территории зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк», II пол. XIX в., расположенного по адресу: Липецкая область, г. Липецк, ул. М. Горького, 2

1. В границах охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ):

1) разрешается:

ведение хозяйственной деятельности, направленной на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия;

ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить его функционирование в современных условиях;

ремонт существующих инженерных коммуникаций (водоснабжение, водоотведение, отопление, газоснабжение, электроснабжение, связь), а также строительство и реконструкция подземным способом с восстановлением нарушенных поверхностей, при условии обеспечения сохранности объекта культурного наследия при проведении указанных работ;

благоустройство территории, включая размещение малых архитектурных форм;

проведение работ по ремонту дорог и тротуаров;

установка элементов благоустройства (скамьи, урны, цветочницы) в традиции XIX – нач. XX вв.;

установка отдельно стоящего оборудования для уличного освещения;

проведение работ по озеленению при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия, нейтрализация дисгармоничного озеленения путем санации;

размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление;

установка надписей и обозначений, содержащих информацию об объекте культурного наследия и о событиях, связанных с объектом культурного наследия;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической и пожарной безопасности объекта культурного наследия;



2) запрещается:

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

размещение временных построек и объектов (киосков, павильонов, навесов, автостоянок), нарушающих визуальное восприятие объекта культурного наследия;

установка со стороны улиц ограждений из бетонных плит, металлопрофиля; использование в окраске ограждений ярких цветов;

прокладка инженерных коммуникаций наземным или надземным способами;

размещение взрывоопасных и пожароопасных объектов;

размещение рекламы, рекламных конструкций, баннеров, растяжек, кроме праздничного и событийного оформления, указанного как разрешенное;

размещение отходов производства и потребления;

использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия;

проведение земляных работ, кроме работ по посадке деревьев и (или) кустарников, без обеспечения сохранности объектов археологического наследия в соответствии с действующим законодательством;

установка вышек сотовой связи;

организация стоков ливневых, талых и загрязненных вод в сторону территории объекта культурного наследия.

2. В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ-1, ЗРЗ-2):

1) разрешается:

использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с функциональным назначением, не противоречащим установленным правилами землепользования и застройки г. Липецка основным видам разрешенного использования для данной территориальной зоны;

ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства, при условии обеспечения сохранности объекта культурного наследия при проведении указанных работ, а также в

соответствии с параметрами, установленными для участков зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;

снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства;

проведение работ по озеленению при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия; кронирование деревьев и кустарников, препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;

ремонт существующих инженерных коммуникаций (водоснабжение, водоотведение, отопление, газоснабжение, электроснабжение, связь), а также строительство и реконструкция подземным способом с восстановлением нарушенных поверхностей, при условии обеспечения сохранности объекта культурного наследия при проведении указанных работ;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;

размещение временных строительных ограждающих конструкций;

2) запрещается:

проведение строительных, земляных, хозяйственных работ на земельных участках, непосредственно связанных с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия без согласованной в установленном порядке документации (раздела проектной документации) по обеспечению сохранности объекта культурного наследия;

хозяйственная деятельность, приводящая к изменению существующих отметок рельефа;

при новом строительстве, капитальном ремонте и реконструкции объектов капитального строительства, применение сайдинга, поликарбоната, искусственных материалов в отделке фасадов, применение больших площадей сплошного остекления, использование цветного стекла; высоких (более 35 градусов) скатных кровель, башен, шпилей, куполов и иных доминантных элементов в завершениях зданий и сооружений;

прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля) наземным и надземным способом;

организация стоков ливневых, талых и загрязненных вод в сторону территории объекта культурного наследия;

установка на крышах зданий средств инженерно-технического обеспечения и рекламных конструкций;

размещение взрывоопасных и пожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием;

использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки;

организация площадок сбора мусора и бытовых отходов в зонах визуального восприятия объекта культурного наследия.

3. Предельные параметры строительства, реконструкции и капитального ремонта в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

В зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ-1, ЗРЗ-2):

максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах регламентных участков ЗРЗ-1 от существующего уровня земли до верха крыши – 10,0 м;

максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах регламентного участка ЗРЗ-2 от существующего уровня земли до верха крыши – 15,0 м.

использование строительных материалов: материал отделки фасадов – штукатурка с окраской, открытая кирпичная кладка из керамического (красного) кирпича; материал кровли – металл с фальцевым соединением, окрашенный металл.

форма кровли – скатная, двухскатная, вальмовая (25-35 градусов), мансардная;

цветовое решение фасадов – светлые оттенки коричневой, охристой и серой цветовой гаммы, белый цвет; кровли – оттенки серого и коричневого тонов; цоколь – коричневого цвета, оттенки серого.