



## ПРАВИТЕЛЬСТВО СЕВАСТОПОЛЯ

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Об утверждении границ зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территории зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Севастополь, ул. Новороссийская, 14

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», руководствуясь Уставом города Севастополя, законами города Севастополя от 29.09.2015 № 185-ЗС «О правовых актах города Севастополя», от 25.11.2015 № 206-ЗС «Об объектах культурного наследия города Севастополя», от 30.12.2022 № 737-ЗС «О Правительстве Севастополя», с учетом акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Севастополь, ул. Новороссийская, д. 14, от 12.01.2025 Правительство Севастополя постановляет:

1. Утвердить:

1.1. Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Севастополь, ул. Новороссийская, 14 (приложение № 1).

1.2. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территории зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Севастополь, ул. Новороссийская, 14 (приложение № 2).

1.3. Графическое изображение границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Севастополь, ул. Новороссийская, 14 (приложение № 3).

2. Управлению охраны объектов культурного наследия города Севастополя обеспечить внесение сведений о наличии зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Севастополь, ул. Новороссийская, 14, в Единый государственный реестр недвижимости.

3. Убытки при ограничении прав в связи с установлением, изменением охранной зоны подлежат возмещению Правительством Севастополя в полном объеме с учетом особенностей, установленных статьей 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Срок наступления обязанности Правительства Севастополя по возмещению убытков – со дня заключения соглашения о возмещении убытков с лицами, указанными в пункте 2 статьи 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Настоящее постановление вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на начальника Управления охраны объектов культурного наследия города Севастополя.

Губернатор города Севастополя



М.В. Развожаев

28.02.2025  
№ 90-ПП

Приложение № 1  
УТВЕРЖДЕНЫ  
постановлением  
Правительства Севастополя  
от 28.02.2025 № 90-ПП

## ГРАНИЦЫ

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Жилой дом», расположенного по адресу: г. Севастополь,  
ул. Новороссийская, 14

### 1. Общие положения

1.1. Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенный по адресу: г. Севастополь, ул. Новороссийская, 14 (далее – объект культурного наследия), зарегистрирован в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации под № 921711027290005 (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 16.10.2017 № 115868-р).

1.2. Границы зон охраны объекта культурного наследия определены в соответствии с проектом, разработанным обществом с ограниченной ответственностью «Археологические и междисциплинарные исследования» в 2024 году.

1.3. Для объекта культурного наследия устанавливается следующий состав зон охраны: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия.

### 2. Охранный зона объекта культурного наследия (ОЗ)

Охранный зона объекта культурного наследия определена с целью обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом окружении.

#### Описание границ охранной зоны объекта культурного наследия

Граница охранной зоны от точки 1, от стены здания по ул. Генерала Петрова, 15, проходит в сторону ул. Батумской до точки 2 в центре ул. Генерала Петрова, от точки 2 – по центру ул. Генерала Петрова до центра ул. Новороссийской до точки 3, затем от точки 3 по ул. Новороссийской до поворота во двор объекта культурного наследия «Жилой дом» по ул. Новороссийской, 14 до точки 4, от точки 4 – по дворовому проезду через арку между домами по ул. Новороссийской, 14 и 16 до точки 5; от точки 5 граница проходит по двору в сторону объекта культурного

наследия по ул. Новороссийской, 14 до точки 6, от точки 6 – в сторону ул. Керченской вдоль дворового фасада объекта культурного наследия по ул. Новороссийской, 14 до точки 7, от точки 7 – по ул. Керченской до точки 8, от точки 8 – по границе линии выступающей части фасада семиэтажного здания по ул. Генерала Петрова, 15 вдоль улицы Генерала Петрова до точки 1.

Внутренняя граница охранной зоны проходит по границе территории объекта культурного наследия, полностью совпадает с описанием границы территории объекта культурного наследия, установленной в приказе Управления охраны объектов культурного наследия города Севастополя от 04.05.2017 № 196, и проходит по внешнему контуру исторического объема здания от точки 9 до точки 18, внутреннему контуру подпорной стенки от точки 18 до точки 21 и внешнему контуру исторического объема здания от точки 21 до точки 9.

Таблица 1. Координаты поворотных точек границ охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ)

| Номер точки | Координаты (СК-63), м |              |
|-------------|-----------------------|--------------|
|             | X, м                  | Y, м         |
| 1           | 4932732.26            | 4380732.73   |
| 2           | 4932750.09            | 4380724.92   |
| 3           | 4932797.86            | 4380834.98   |
| 4           | 4932763.71            | 4380847.93   |
| 5           | 4932745.92            | 4380802.75   |
| 6           | 4932749.10            | 4380801.42   |
| 7           | 4932743.15            | 4380786.71   |
| 8           | 4932753.04            | 4380782.80   |
| 9           | 4932762.2541          | 4380784.6598 |
| 10          | 4932777.7751          | 4380822.138  |
| 11          | 4932776.4046          | 4380822.6728 |
| 12          | 4932779.0979          | 4380829.5754 |
| 13          | 4932766.1979          | 4380834.8254 |
| 14          | 4932765.8714          | 4380834.0997 |
| 15          | 4932763.4456          | 4380835.1909 |
| 16          | 4932758.3979          | 4380823.1254 |
| 17          | 4932762.8349          | 4380821.0281 |
| 18          | 4932749.396           | 4380789.446  |
| 19          | 4932748.9614          | 4380788.4247 |
| 20          | 4932758.7902          | 4380784.838  |
| 21          | 4932759.1542          | 4380785.8149 |
| 1           | 4932732.26            | 4380732.73   |

### 3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ)

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности определена для регулирования строительства и реконструкции существующих зданий и сооружений.

Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

Граница от точки 1 проходит на северо-запад до точки 2, от точки 2 – на северо-восток вдоль ул. Генерала Петрова до точки 3, от точки 3 – на юго-восток в направлении ул. Демидова до точки 5, от точки 5 – вдоль ул. Демидова на юго-запад до точки 6, от точки 6 – на северо-запад вдоль ул. Щербака до точки 7, от точки 7 – на северо-восток до точки 1.

Таблица 2. Координаты поворотных точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ)

| Номер точки | Координаты (МСК-63), м |            |
|-------------|------------------------|------------|
|             | Х, м                   | У, м       |
| 1           | 4932688.80             | 4380777.39 |
| 2           | 4932742.65             | 4380757.77 |
| 3           | 4932753.04             | 4380782.80 |
| 4           | 4932743.15             | 4380786.71 |
| 5           | 4932639.19             | 4380826.03 |
| 6           | 4932594.69             | 4380733.25 |
| 7           | 4932662.15             | 4380708.69 |
| 1           | 4932688.80             | 4380777.39 |

Приложение № 2  
УТВЕРЖДЕНЫ  
постановлением  
Правительства Севастополя  
от 28.02.2025 № 90-ПП

## РЕЖИМЫ

использования земель и требования к градостроительным регламентам  
в границах территории зон охраны объекта культурного наследия  
регионального значения «Жилой дом», расположенного  
по адресу: г. Севастополь, ул. Новороссийская, 14  
(далее – объект культурного наследия, Режимы)

### 1. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ)

#### 1. Разрешается:

1.1. Хозяйственная деятельность, направленная на обеспечение сохранности объекта культурного наследия в соответствии со статьей 36 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

1.2. Размещение памятных знаков, информационных стендов и иной историко-культурной информации по согласованию с уполномоченным в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации органом власти.

1.3. Размещение элементов наружного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия.

1.4. Благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных площадок, тротуаров традиционных (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих натуральные материалы.

1.5. Размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия.

1.6. Размещение отдельно стоящего оборудования для освещения, отвечающего характеристикам элементов исторической среды и соответствующего стилистике 50–60-х годов XX века.

1.7. Размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление, по согласованию с уполномоченным в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации органом власти.

1.8. Проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности.

1.9. Проведение работ по содержанию, строительству, реконструкции, ремонту и капитальному ремонту автомобильных дорог, проездов, тротуаров.

1.10. Подземная прокладка новых, реконструкция и капитальный ремонт существующих инженерных сетей.

2. Запрещается:

2.1. Возведение некапитальных зданий, сооружений и иных конструкций (временных построек, киосков, навесов и т. п.).

2.2. Строительство объектов капитального строительства.

2.3. Реконструкция объектов капитального строительства, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

2.4. Установка рекламных конструкций, щитов, баннеров, растяжек.

2.5. Размещение взрывопожароопасных объектов.

2.6. Использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия при проведении работ, осуществление которых разрешается в охранной зоне, указанных в разделе 1 настоящих Режимов.

2.7. Осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия, в том числе создающей динамическое воздействие на грунты.

2.8. Прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей, линий телефонной связи и др.) наземным и надземным способами.

## 2. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

1. Разрешается:

1.1. Строительство объектов капитального строительства, реконструкция и капитальный ремонт, обеспечение коммунальной инфраструктурой зданий и сооружений, благоустройство и озеленение территорий при соблюдении следующих параметров:

а) сохранение стилистических характеристик историко-градостроительной среды города Севастополя середины XX века (однородность стилистических характеристик лицевых фасадов зданий середины XX века);

б) декоративное оформление фасадов, в том числе применение карнизов, поясков, пилястр, наличников; применение традиционных видов отделки фасадов (натуральный камень, штукатурка или материалы, имитирующие традиционные, светлых оттенков: белый, светло-желтый, светло-серый, бежевый);

в) сохранение сложившейся системы благоустройства, в том числе исторического материала и характера отделки существующих элементов малых архитектурных форм середины XX века или более ранних;

г) реконструкция при сохранении существующего стилистического решения лицевых фасадов;

д) размещение объектов капитального строительства вдоль линии застройки улиц с учетом сложившегося характера исторической застройки;

е) максимальная высота при реконструкции внутриквартальной застройки – 9 м;

ж) минимальная и максимальная площадь объектов капитального строительства и временных строений (сооружений), а также площадь застройки в границах участка для объектов капитального строительства не регламентируется;

з) крыши скатные или вальмовые с углом наклона не более 30 градусов, допускается устройство мезонинов, слуховых окон, эркеров, общая площадь остекления – не более 40% от поверхности фасада, допустимо применение деревянных и металлопластиковых конструкций оконных заполнений;

и) предельная высота объектов капитального строительства – 16 м (расстояние по вертикали, измеренное от средней планировочной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания (включая технический этаж), или наивысшей точки примыкания кровли к наружной стене при угле ската менее 25%, или наивысшей точки конька скатной крыши здания при угле ската более 25%). При измерении предельной высоты зданий, строений, сооружений не включаются верхние отметки крыши с углом наклона ската 25% и меньше, лифтовых машинных помещений, технических выходов на плоскую кровлю, инженерного оборудования (котельных, элементов систем вентиляции, дымоудаления и кондиционирования, антенн, фронтонов и парапетов);

к) отступ фасадов вновь проектируемых зданий от линий исторической застройки не допускается, значение отступа здания от красной линии должно равняться 0,0 м;

л) предельно допустимый размер выступа элементов зданий и сооружений из плоскости наружной стены фасада здания (крыльца, навеса, эркера, балкона) – не более 1,2 м.

1.2. Реконструкция и капитальный ремонт при обязательном соблюдении следующих условий:

а) сохранение архитектурного решения лицевых фасадов;

б) реконструкция без увеличения высотных параметров;

в) устройство мансард без изменения конфигурации крыши;

г) реконструкция дворовых корпусов высотой не выше корпусов уличного фронта, расположенных перед объектами застройки.

1.3. Изменение архитектурного решения дворовых фасадов.

1.4. Устройство автостоянок, в том числе на подземных этажах.

1.5. Устройство некапитальных строений, сооружений, необходимых для проведения ремонтно-реставрационных работ.



1.6. Устройство некапитальных строений, сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности, защиты от динамических, сейсмических, противооползневых воздействий, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия.

1.7. Размещение элементов наружного освещения и подсветки зданий, не искажающих визуальное восприятие объекта культурного наследия.

1.8. Снос (демонтаж) объектов капитального строительства с возможностью последующей регенерации историко-градостроительной среды.

1.9. Установка инженерного оборудования объектов связи, в том числе сотовой.

1.10. Проведение работ по содержанию, строительству, реконструкции, ремонту и капитальному ремонту автомобильных дорог, проездов, тротуаров.

2. Запрещается:

2.1. Изменение лицевых фасадов зданий, формирующих уличный фронт.

2.2. Размещение на лицевых фасадах исторических зданий кондиционеров и спутниковых антенн.

2.3. Осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия, в том числе создающей динамическое воздействие на грунты.

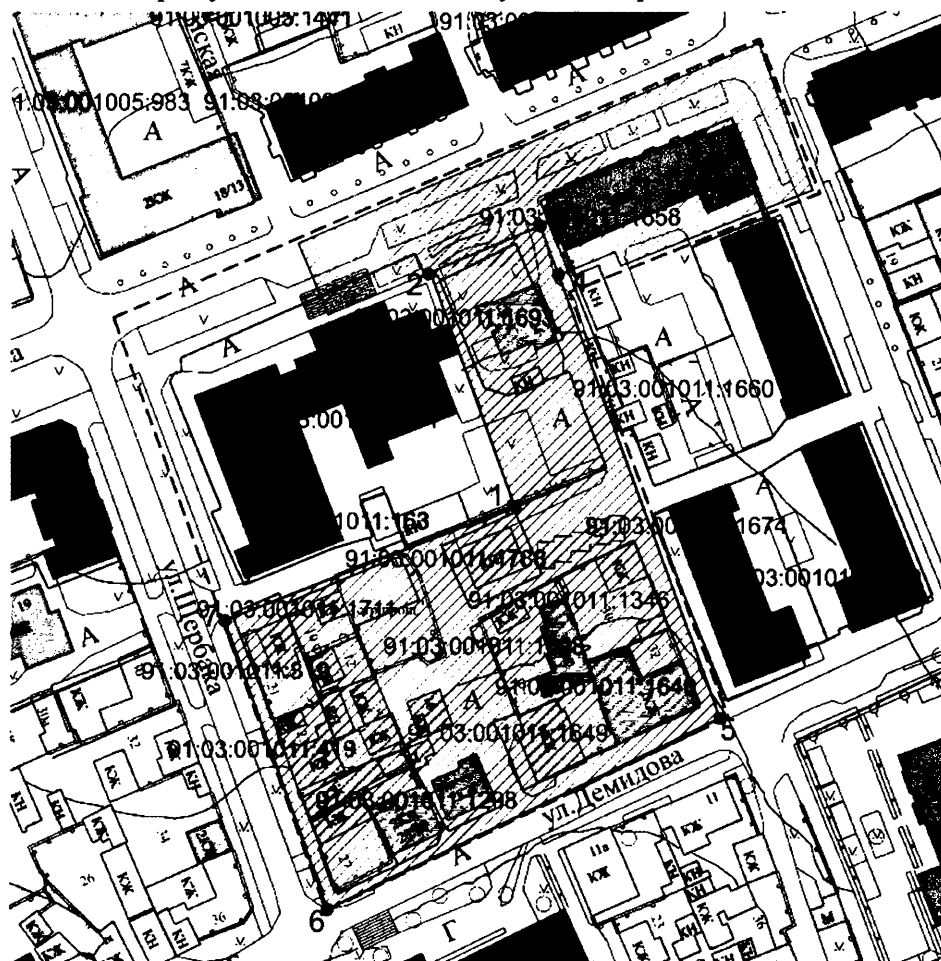
2.4. Установка по уличному фронту непрозрачных конструкций ограждений, за исключением случаев восстановления исторических ограждений середины XX века или более ранних, а также временных ограждений на период проведения строительных работ или иных мероприятий (ярмарок, выставок, городских праздников, фестивалей и т. п.) на срок выдачи соответственного разрешения или согласования.

2.5. Прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей, линий телефонной связи и др.) надземным или наземным способом при наличии технической возможности осуществления подземной прокладки.


---

Приложение № 3  
УТВЕРЖДЕНО  
постановлением  
Правительства Севастополя  
от 28.02.2025 № 90-ПП




Графическое изображение границ зон охраны объекта культурного наследия  
регионального значения «Жилой дом», расположенного  
по адресу: г. Севастополь, ул. Новороссийская, 14



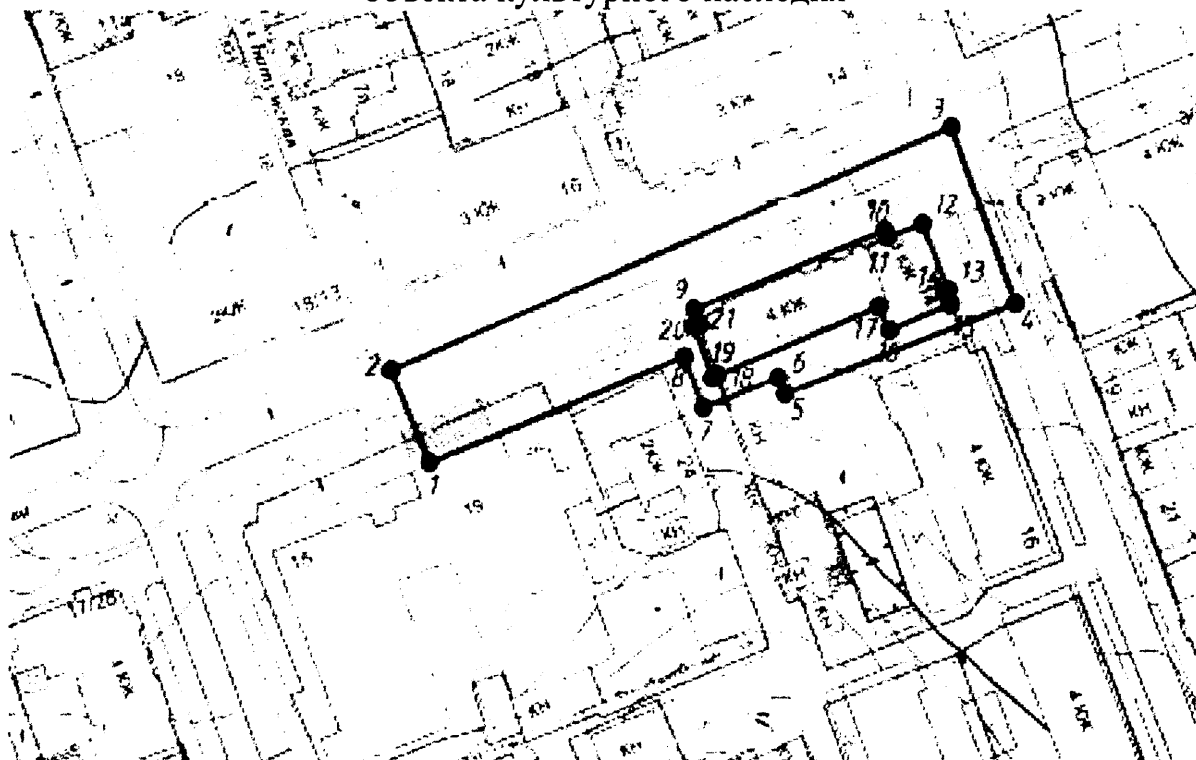
**Условные обозначения:**

-  – границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Севастополь, ул. Новороссийская, 14.

**Зоны охраны объекта культурного наследия:**

-  – охранный зона объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Севастополь, ул. Новороссийская, 14;
-  – зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Севастополь, ул. Новороссийская, 14;
-  – поворотные точки зон охраны объекта культурного наследия.

**Схема характерных (поворотных) точек плана границ охранной зоны (ОЗ)  
объекта культурного наследия**






**Условные обозначения:**

- границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Севастополь, ул. Новороссийская, 14;
- охранная зона объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Севастополь, ул. Новороссийская, 14;
- поворотные точки зон охраны объекта культурного наследия.

Схема характерных (поворотных) точек плана границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия



**Условные обозначения:**

-  — границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Севастополь, ул. Новороссийская, 14;
-  — зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Севастополь, ул. Новороссийская, 14;
-  — поворотные точки зон охраны объекта культурного наследия.