



# ПРАВИТЕЛЬСТВО ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 27 мая 2019 г. № 304-пП

г.Пенза

### **Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом № 39 по ул. Московской" (Пензенская область, г. Пенза, ул. Московская, 39) и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территории данных зон**

Руководствуясь Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (с последующими изменениями), Земельным кодексом 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", приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.11.2018 № 650 "Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, и о признании утратившими силу приказов Минэкономразвития России от 23 марта 2016 г. № 163 и от 4 мая 2018 г. № 236", законами Пензенской области от 22.12.2005 № 906-ЗПО "О Правительстве Пензенской области" (с последующими изменениями), от 22.12.2005 № 934-ЗПО "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) Пензенской области" (с последующими изменениями), принимая во внимание акт государственной историко-культурной экспертизы, в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории, Правительство Пензенской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Установить зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом № 39 по ул. Московской" (Пензенская область, г. Пенза, ул. Московская, 39) и утвердить прилагаемое Графическое описание местоположения границ этих зон.

2. Утвердить прилагаемые Требования к градостроительным регламентам в границах территории зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом № 39 по ул. Московской" (Пензенская область, г. Пенза, ул. Московская, 39), указанных пункте 1 настоящего постановления.

3. Определить Комитет Пензенской области по охране памятников истории и культуры (г. Пенза, ул. Московская, 75) уполномоченным органом по возмещению убытков, в том числе упущенной выгоды, причиненных ограничением прав лиц, указанных в пункте 2 статьи 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации, в связи с установлением зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом № 39 по ул. Московской" (Пензенская область, г. Пенза, ул. Московская, 39), подлежащих возмещению в полном объеме в соответствии с пунктом 8 статьи 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок наступления обязанности по возмещению убытков устанавливается в соответствии со статьей 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Настоящее постановление опубликовать в газете "Пензенские губернские ведомости" и разместить (опубликовать) на "Официальном интернет-портале правовой информации" ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)) и на официальном сайте Правительства Пензенской области в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Председателя Правительства Пензенской области, координирующего вопросы государственной охраны объектов культурного наследия.

Губернатор  
Пензенской области И.А. Белозерцев



УТВЕРЖДЕНО  
постановлением Правительства  
Пензенской области  
от 27.05.2019 № 304-пП

**Графическое описание местоположения границ зоны  
с особыми условиями использования территории**

**ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ**

ЗРЗ № 1 Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения "Дом № 39 по ул. Московской", расположенного по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Московская, 39 (далее - объект)

**Раздел 1  
Сведения об объекте**

№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1.	Местоположение объекта землеустройства	Пензенская область, г. Пенза, ул. Московская, 39
2.	Площадь объекта ± величина погрешности определения площади (Р ± ΔР)	13477 кв. м ± 23 кв. м
3.	Иные характеристики объекта землеустройства	<p>Общие требования к градостроительной деятельности в установленных границах зон охраны в режиме регенерации территории.</p> <p>В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, ЗРЗ устанавливается режим регенерации.</p> <p>Требования к кварталам:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Существующие кварталы не подлежат объединению.</li><li>2. Необходимы организация общественных пространств внутри квартала, благоустройство территории, озеленение, воссоздание (устройство) проездов и пешеходных направлений, преимущественное покрытие - мощение тротуарным камнем.</li></ol> <p>Требования к участкам:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Застройка без отступов от линий градостроительного регулирования.</li><li>2. Въезды на участок - со стороны линии градостроительного регулирования.</li></ol> <p>Требования к застройке:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Строительство на внутриквартальной территории необходимо выполнять с приоритетом увеличения площади озелененных и благоустроенных общественных пространств.</li></ol>

1	2	3
		<p>2. Строительство подземных сооружений допускается при наличии инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую застройку.</p> <p>3. Ограничение предельной высоты цокольного этажа максимальной относительной отметкой - 1,0 м от планировочной отметки земли. При устройстве и отделке цокольных частей предпочтительно использование природного камня (гранит, известняк и т.п.).</p> <p>4. Формирование габаритов новой застройки должно обеспечивать масштабное соотношение, а также исключать создание фона, неблагоприятного для восприятия объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия.</p> <p>5. Композиционные принципы формирования архитектуры зданий: фоновый характер архитектуры, простые обобщенные формы зданий, плавная линия силуэта, скатные крыши с уклоном от 16 до 30 градусов. Допускается устройство плоских крыш, в том числе эксплуатируемых и озелененных.</p> <p>6. Композиционные принципы формирования лицевых фасадов: преобладание плоскости стены над проемами.</p> <p>7. Обеспечение выполнения маскировочных мероприятий дисгармонирующих зданий, строений и сооружений (окраска, зеленые насаждения и т.п.).</p> <p>8. Осуществление строительных и ремонтных работ, необходимых для функционирования объектов, находящихся на территориях кварталов и территорий (прокладка инженерных сетей), при условии, что после их завершения вид охраняемого культурного ландшафта не будет искажен.</p> <p>Высота этажей:</p> <p>1. Первый этаж может быть решен с применением архитектурных приемов (стилизаций и современных интерпретаций) в виде закрытых (открытых) галерей, аркад с высотой до 4,5 м.</p> <p>2. Высота этажей между перекрытиями - не менее 3,0.</p> <p>Требования к фасадным решениям:</p> <p>1. Применение традиционных строительных (стеновых) и отделочных (фасадных) материалов: красный глиняный кирпич (со штукатуркой) или открытая лицевая кладка, кроме лицевой кладки из силикатного кирпича.</p> <p>2. Допускается отделка фасадов современными материалами, имитирующими лепные и штукатурные детали, с последующей окраской фасадными красками.</p> <p>3. Запрещается локальная, фрагментарная окраска фасадов (этажей, входов и т.д.).</p>

1	2	3
		<p>4. Допускается облицовка природным камнем фасадных поверхностей первых этажей (гранит, мрамор, гнейсы, известняк). Фасадные поверхности последующих этажей - штукатурка с последующей окраской*.</p> <p>*Окраску фасадов необходимо выполнять по специально разрабатываемому для конкретного здания проекту (паспорту окраски фасадов конкретного здания). Рекомендуются пастельные тона.</p> <p>5. Допускается применение кованных изделий (навесов, ограждений и т.д.).</p> <p>6. Допускается включение в композиции фасадов живописных, керамических, скульптурных фрагментов, декоративных конструкций водостоков, флагодержателей, особого акцентирующего архитектурного решения входных порталов, проездных арок, полей для номерных знаков и текстовых обозначений.</p> <p>Остекление:</p> <p>1. Общая площадь остекления - не более 40 % поверхности фасада, с обязательным устройством оконных проемов и исключением "ленточного" или сплошного остекления.</p> <p>2. Допускается применение деревянных и металлопластиковых конструкций оконных заполнений с обязательным поддержанием исторической расстекловки, исключая витражные заполнения без оконных переплетов. Цвет конструкций оконных заполнений определяется соответствующим проектом.</p> <p>3. При остеклении проемов зданий и сооружений применяется исключительно натуральный цвет стекла без окраски и цветового тонирования. В отдельных случаях при обоснованном решении и необходимости подчеркнуть окружение объекта могут применяться приемы так называемой "растворенной в природном окружении" архитектуры с применением зеркального остекления.</p> <p>Элементы благоустройства и озеленения:</p> <p>1. Допускается установка объектов внешнего благоустройства (малые архитектурные формы, информационные знаки). Также допускается устройство мемориальных зон (композиции, памятники, бюсты).</p> <p>2. Допускается применение асфальтобетонного покрытия автодорог. Рекомендуются мощение тротуарным камнем тротуаров и пешеходных дорожек.</p> <p>3. Рекомендуются озеленение общественных пространств древесными насаждениями кустарникового типа и низкорослыми деревьями.</p> <p>Обязательно применение газонного и цветочного покрытия открытых пространств.</p> <p>4. Устройство прозрачных* ограждений высотой не более 1,8 метра, которые не препятствуют исторически сложившимся устойчивым связям (проходам, проездам) на внутриквартальных территориях.</p>

1	2	3
		<p>5. Фиксация границ территорий, частей территорий (в том числе между домовладениями) устройством прозрачных ограждений, с обязательным использованием (воссозданием) исторических типов ограждений, ворот, калиток.</p> <p>* "Прозрачное" - это ограждение, через которое возможно визуально наблюдать территорию за ограждением.</p> <p>Требования к градостроительным регламентам в установленных границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, ЗРЗ, регламентные участки, РУ № 1, 2, 3.</p> <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Строительство и размещение предприятий, создающих повышенные грузовые потоки, взрывопожароопасных и потенциально оказывающих отрицательное воздействие на объект культурного наследия.</li> <li>2. Размещение на фасадах первой (фронтальной) линии застройки объектов, не являющихся объектами культурного наследия, инженерно-технического оборудования, искажающего исторический облик окружающих зданий, строений, сооружений, за исключением оборудования, размещение которого регламентируется условиям техники безопасности.</li> <li>3. Размещение на кровлях (крышах) первой (фронтальной) линии застройки объектов, не являющихся объектами культурного наследия, надписей, знаков и иной информации в виде отдельных букв, планшетов.</li> <li>4. Прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей, линий телефонной связи и другого) надземным способом.</li> <li>5. Применение диссонансных объемно-пространственных решений, в том числе использование чрезмерно активных цветовых решений* в конструкциях и покрытиях временных (сезонных) объектов.</li> </ol> <p>*Активное цветовое решение - яркие (насыщенные), блестящие цвета и контрастные цветовые сочетания.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>6. Фрагментарная окраска и отделка фасадов зданий, строений.</li> <li>7. Применение пластикового и металлического сайдинга, сэндвич-панелей для облицовки поверхностей зданий, строений, сооружений при ремонте, капитальном ремонте, реконструкции, строительстве.</li> </ol> <p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.</li> <li>2. Ремонт, капитальный ремонт и реконструкция зданий, строений, сооружений, не являющихся объектами культурного наследия (за исключением реконструкции в части изменения объемных и высотных параметров зданий, строений, сооружений, установленных для кварталов и территорий в пределах их существующих высотных и объемных параметров).</li> </ol>

1	2	3
		<p>3. Развитие эволюционно сложившейся планировочной структуры территории с сохранением ее ценных элементов - трехчастной структуры территории, определенной сложившимся ландшафтом; открытое пространство активной зоны отдыха - бассейн; урбанизированное озелененное пространство сквера и пешеходной зоны по ул. Московская; застроенная территория.</p> <p>4. Новое и компенсационное строительство в режиме регенерации с обязательным соблюдением предельных параметров и особых условий.</p> <p>5. Устройство плоских крыш, в том числе эксплуатируемых и озелененных.</p> <p>6. Строительство подземных сооружений при наличии инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую застройку.</p> <p>7. Выполнение строительных и ремонтных работ, необходимых для функционирования объектов, находящихся в границах территории ЗРЗ (прокладка инженерных сетей), при условии, что после их завершения вид территории не будет искажен.</p> <p>8. Локальное изменение лицевых фасадов на уровне первых этажей, не искажающее в целом архитектурное решение фасада (устройство витрин; устройство дверных проемов).</p> <p>9. Разрежение зарослей неценных пород деревьев и кустарников, уменьшение высоты крон высокоствольных пород деревьев.</p> <p>Детализация требований к градостроительным регламентам осуществляется посредством установки в границах ЗРЗ предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и особыми условиями.</p> <p>Регламентный участок № 1</p> <p>Планировочные ограничения не устанавливаются, реконструкция существующей застройки выполняется без изменения объемных и высотных параметров.</p> <p>Особые условия для ЗРЗ, РУ № 1, 2:</p> <p>Обязательное проведение полевых археологических работ по выявлению и изучению объектов археологического наследия при выполнении землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, осуществление которых может нарушить целостность культурного слоя и сохранность объекта археологии.</p>

**Раздел 2**  
**Сведения о местоположении границ объекта**

1. Система координат МСК-58, зона 2					
2. Сведения о характерных точках границ объекта землеустройства					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки ( $M_D$ ), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	381622.32	2230968.22	Геодезический метод	0.10	-
2	381616.49	2230997.75	Геодезический метод	0.10	-
3	381610.00	2231029.56	Геодезический метод	0.10	-
4	381600.26	2231027.28	Геодезический метод	0.10	-
5	381598.94	2231033.96	Геодезический метод	0.10	-
6	381600.47	2231034.31	Геодезический метод	0.10	-
7	381599.68	2231038.70	Геодезический метод	0.10	-
8	381597.69	2231044.68	Геодезический метод	0.10	-
9	381598.76	2231045.08	Геодезический метод	0.10	-
10	381583.09	2231111.66	Геодезический метод	0.10	-
11	381550.17	2231104.45	Геодезический метод	0.10	-
12	381487.75	2231089.39	Картометрический метод	0.10	-
13	381491.14	2231078.30	Картометрический метод	0.10	-
14	381500.77	2231052.87	Картометрический метод	0.10	-
15	381517.80	2231008.32	Геодезический метод	0.10	-
16	381521.19	2230999.73	Геодезический метод	0.10	-
17	381538.12	2230951.62	Геодезический метод	0.10	-
18	381558.66	2230955.96	Геодезический метод	0.10	-
1	381622.32	2230968.22	Геодезический метод	0.10	-
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта					
-	-	-	-	-	-



Раздел 4

План границ объекта

ЗРЗ №1 Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Дом № 39 по ул. Московской», расположенного по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Московская, 39



Масштаб 1: 1000

Используемые условные знаки и обозначения:

58:29:4005015 - кадастровый номер и граница кадастрового квартала

• 1 - номер характерной точки и граница объекта

Подпись



Дата "24"

04

2019 г.

Место для оттиска печати (при наличии) знака, составляющего комплексное наименование границ объекта

**Графическое описание местоположения границ зоны  
с особыми условиями использования территории**

**ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ**

ЗРЗ № 2 Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения "Дом № 39 по ул. Московской", расположенного по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Московская, 39 (далее - объект)

**Раздел 1  
Сведения об объекте**

№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1.	Местоположение объекта землеустройства	Пензенская область, г. Пенза, ул. Московская, 39
2.	Площадь объекта ± величина погрешности определения площади (P ± ΔP)	32338 кв. м ± 37 кв. м
3.	Иные характеристики объекта землеустройства	<p>Общие требования к градостроительной деятельности в установленных границах зон охраны в режиме регенерации территории.</p> <p>В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, ЗРЗ устанавливается режим регенерации.</p> <p>Требования к кварталам:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Существующие кварталы не подлежат объединению.</li> <li>2. Необходимы организация общественных пространств внутри квартала, благоустройство территории, озеленение, воссоздание (устройство) проездов и пешеходных направлений, преимущественное покрытие - мощение тротуарным камнем.</li> </ol> <p>Требования к участкам:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Застройка без отступов от линий градостроительного регулирования.</li> <li>2. Въезды на участок - со стороны линии градостроительного регулирования.</li> </ol> <p>Требования к застройке:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Строительство на внутриквартальной территории необходимо выполнять с приоритетом увеличения площади озелененных и благоустроенных общественных пространств.</li> <li>2. Строительство подземных сооружений допускается при наличии инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую застройку.</li> <li>3. Ограничение предельной высоты цокольного этажа максимальной относительной отметкой - 1,0 м от планировочной отметки земли. При устройстве и отделке цокольных частей предпочтительно использование природного камня (гранит, известняк и т.п.).</li> </ol>

		<p>4. Формирование габаритов новой застройки должно обеспечивать масштабное соотношение, а также исключать создание фона, неблагоприятного для восприятия объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия.</p> <p>5. Композиционные принципы формирования архитектуры зданий: фоновый характер архитектуры, простые обобщенные формы зданий, плавная линия силуэта, скатные крыши с уклоном от 16 до 30 градусов. Допускается устройство плоских крыш, в том числе эксплуатируемых и озелененных.</p> <p>6. Композиционные принципы формирования лицевых фасадов: преобладание плоскости стены над проемами.</p> <p>7. Обеспечение выполнения маскировочных мероприятий дисгармонирующих зданий, строений и сооружений (окраска, зеленые насаждения и т.п.).</p> <p>8. Осуществление строительных и ремонтных работ, необходимых для функционирования объектов, находящихся на территориях кварталов и территорий (прокладка инженерных сетей), при условии, что после их завершения вид охраняемого культурного ландшафта не будет искажен.</p> <p>Высота этажей:</p> <p>1. Первый этаж может быть решен с применением архитектурных приемов (стилизаций и современных интерпретаций) в виде закрытых (открытых) галерей, аркад с высотой до 4,5 м.</p> <p>2. Высота этажей между перекрытиями - не менее 3,0.</p> <p>Требования к фасадным решениям:</p> <p>1. Применение традиционных строительных (стеновых) и отделочных (фасадных) материалов: красный глиняный кирпич (со штукатуркой) или открытая лицевая кладка, кроме лицевой кладки из силикатного кирпича.</p> <p>2. Допускается отделка фасадов современными материалами, имитирующими лепные и штукатурные детали, с последующей окраской фасадными красками.</p> <p>3. Запрещается локальная, фрагментарная окраска фасадов (этажей, входов и т.д.).</p> <p>4. Допускается облицовка природным камнем фасадных поверхностей первых этажей (гранит, мрамор, гнейсы, известняк). Фасадные поверхности последующих этажей - штукатурка с последующей окраской*.</p> <p>*Окраску фасадов необходимо выполнять по специально разрабатываемому для конкретного здания проекту (паспорту окраски фасадов конкретного здания). Рекомендуются пастельные тона.</p> <p>5. Допускается применение кованых изделий (навесов, ограждений и т.д.).</p>
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>6. Допускается включение в композиции фасадов живописных, керамических, скульптурных фрагментов, декоративных конструкций водостоков, флагодержателей, особого акцентирующего архитектурного решения входных порталов, проездных арок, полей для номерных знаков и текстовых обозначений.</p> <p>Остекление:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Общая площадь остекления - не более 40 % поверхности фасада, с обязательным устройством оконных проемов и исключением "ленточного" или сплошного остекления.</li> <li>2. Допускается применение деревянных и металлопластиковых конструкций оконных заполнений с обязательным поддержанием исторической расстекловки, исключая витражные заполнения без оконных переплетов. Цвет конструкций оконных заполнений определяется соответствующим проектом.</li> <li>3. При остеклении проемов зданий и сооружений применяется исключительно натуральный цвет стекла без окраски и цветового тонирования. В отдельных случаях при обоснованном решении и необходимости подчеркнуть окружение объекта могут применяться приемы так называемой "растворенной в природном окружении" архитектуры с применением зеркального остекления.</li> </ol> <p>Элементы благоустройства и озеленения:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Допускается установка объектов внешнего благоустройства (малые архитектурные формы, информационные знаки). Также допускается устройство мемориальных зон (композиции, памятники, бюсты).</li> <li>2. Допускается применение асфальтобетонного покрытия автодорог. Рекомендуются мощение тротуарным камнем тротуаров и пешеходных дорожек.</li> <li>3. Рекомендуются озеленение общественных пространств древесными насаждениями кустарникового типа и низкорослыми деревьями.</li> </ol> <p>Обязательно применение газонного и цветочного покрытия открытых пространств.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. Устройство прозрачных* ограждений высотой не более 1,8 метра, которые не препятствуют исторически сложившимся устойчивым связям (проходам, проездам) на внутриквартальных территориях.</li> <li>5. Фиксация границ территорий, частей территорий (в том числе между домовладениями) устройством прозрачных ограждений, с обязательным использованием (воссозданием) исторических типов ограждений, ворот, калиток.</li> </ol> <p>* "Прозрачное" - это ограждение, через которое возможно визуально наблюдать территорию за ограждением.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>Требования к градостроительным регламентам в установленных границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, ЗРЗ, регламентные участки, РУ № 1, 2, 3.</p> <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Строительство и размещение предприятий, создающих повышенные грузовые потоки, взрывопожароопасных и потенциально оказывающих отрицательное воздействие на объект культурного наследия.</li> <li>2. Размещение на фасадах первой (фронтальной) линии застройки объектов, не являющихся объектами культурного наследия, инженерно-технического оборудования, искажающего исторический облик окружающих зданий, строений, сооружений, за исключением оборудования, размещение которого регламентируется условиям техники безопасности.</li> <li>3. Размещение на кровлях (крышах) первой (фронтальной) линии застройки объектов, не являющихся объектами культурного наследия, надписей, знаков и иной информации в виде отдельных букв, планшетов.</li> <li>4. Прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей, линий телефонной связи и другого) надземным способом.</li> <li>5. Применение диссонансных объемно-пространственных решений, в том числе использование чрезмерно активных цветовых решений* в конструкциях и покрытиях временных (сезонных) объектов.</li> </ol> <p>*Активное цветовое решение - яркие (насыщенные), блестящие цвета и контрастные цветовые сочетания.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>6. Фрагментарная окраска и отделка фасадов зданий, строений.</li> <li>7. Применение пластикового и металлического сайдинга, сэндвич-панелей для облицовки поверхностей зданий, строений, сооружений при ремонте, капитальном ремонте, реконструкции, строительстве.</li> </ol> <p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.</li> <li>2. Ремонт, капитальный ремонт и реконструкция зданий, строений, сооружений, не являющихся объектами культурного наследия (за исключением реконструкции в части изменения объемных и высотных параметров зданий, строений, сооружений, установленных для кварталов и территорий в пределах их существующих высотных и объемных параметров).</li> <li>3. Развитие эволюционно сложившейся планировочной структуры территории с сохранением ее ценных элементов - трехчастной структуры территории, определенной сложившимся ландшафтом; открытое</li> </ol>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>пространство активной зоны отдыха - бассейн; урбанизированное озелененное пространство сквера и пешеходной зоны по ул. Московская; застроенная территория.</p> <p>4. Новое и компенсационное строительство в режиме регенерации с обязательным соблюдением предельных параметров и особых условий.</p> <p>5. Устройство плоских крыш, в том числе эксплуатируемых и озелененных.</p> <p>6. Строительство подземных сооружений при наличии инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую застройку.</p> <p>7. Выполнение строительных и ремонтных работ, необходимых для функционирования объектов, находящихся в границах территории ЗРЗ (прокладка инженерных сетей), при условии, что после их завершения вид территории не будет искажен.</p> <p>8. Локальное изменение лицевых фасадов на уровне первых этажей, не искажающее в целом архитектурное решение фасада (устройство витрин; устройство дверных проемов).</p> <p>9. Разрежение зарослей неценных пород деревьев и кустарников, уменьшение высоты крон высокоствольных пород деревьев.</p> <p>Детализация требований к градостроительным регламентам осуществляется посредством установки в границах ЗРЗ предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и особыми условиями.</p> <p>Регламентный участок № 2</p> <p>Запрещается:</p> <p>1. Размещение крупноформатных (крупногабаритных) рекламных конструкций, за исключением установки таковых органами власти для случаев оформления событийного характера местного, регионального и федерального значения, носящих временный характер (на время проведения праздничных или событийных мероприятий, а также на период, предшествующий проведению таких мероприятий, продолжительность которого устанавливается органами местного самоуправления).</p> <p>2. Размещение панно и рекламных конструкций на глухих торцах и брандмауэрных стенах зданий, в том числе на сопредельных территориях в зоне визуального восприятия исторической застройки.</p> <p>3. Размещение стационарных торговых объектов, объектов сезонной торговли (за исключением таковых объектов, размещенных на специально отведенных территориях).</p>
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>4. Размещение крупногабаритных, размером в плане 12,0 на 18,0 м, временных строений, сооружений, за исключением строений и сооружений, установленных на срок проведения публичных мероприятий.</p> <p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Устройство фонтанов:<ul style="list-style-type: none"><li>- наземных с созданием водных форм, подсветкой и системой музыкального сопровождения;</li><li>- подземных, динамических, светомузыкальных или светодинамических.</li></ul></li><li>2. Установка объектов внешнего благоустройства (малые архитектурные формы, информационные знаки). Также устройство мемориальных зон (композиции, памятники, бюсты).</li><li>3. Мощение природным и тротуарным камнем тротуаров и пешеходных дорожек.</li><li>4. Озеленение общественных пространств древесными насаждениями кустарникового типа и низкорослыми деревьями. Обязательно применение газонного и цветочного покрытия открытых пространств.</li><li>5. Предельные параметры в режиме регенерации:<ul style="list-style-type: none"><li>- модуль застройки - не более 12,0 - 36,0 м;</li><li>- высота застройки - до 12,0 м.</li></ul></li></ol> <p>Особые условия для ЗРЗ, РУ № 1, 2:</p> <p>Обязательное проведение полевых археологических работ по выявлению и изучению объектов археологического наследия при выполнении землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, осуществление которых может нарушить целостность культурного слоя и сохранность объекта археологии.</p>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Раздел 2**  
**Сведения о местоположении границ объекта**

1. Система координат МСК-58, зона 2					
2. Сведения о характерных точках границ объекта землеустройства					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки ( $M_t$ ), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	381839.11	2231011.21	Картометрический метод	0.10	-
2	381806.01	2231160.26	Картометрический метод	0.10	-
3	381633.90	2231124.93	Картометрический метод	0.10	-
4	381618.87	2231119.50	Геодезический метод	0.10	-
5	381583.09	2231111.66	Геодезический метод	0.10	-
6	381598.76	2231045.08	Геодезический метод	0.10	-
7	381597.69	2231044.68	Геодезический метод	0.10	-
8	381599.68	2231038.70	Геодезический метод	0.10	-
9	381600.47	2231034.31	Геодезический метод	0.10	-
10	381598.94	2231033.96	Геодезический метод	0.10	-
11	381600.26	2231027.28	Геодезический метод	0.10	-
12	381610.00	2231029.56	Геодезический метод	0.10	-
13	381616.49	2230997.75	Геодезический метод	0.10	-
14	381663.90	2231007.53	Картометрический метод	0.10	-
15	381670.86	2230980.30	Картометрический метод	0.10	-
1	381839.11	2231011.21	Картометрический метод	0.10	-
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта					
-	-	-	-	-	-



## Рисунок 4

## План границ объекта

ЗРЗ №2 Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Дом № 39 по ул. Московской», расположенного по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Московская, 39



Масштаб 1: 1500

Используемые условные знаки и обозначения:

58:29:4005015 - кадастровый номер и граница  
кадастрового квартала

• 1 - номер характерной точки и  
граница объекта

Подпись \_\_\_\_\_

Дата " 16 " 04

2012 г.

Место для отбора проб почвы (для экологического контроля местоположения границ объекта)

**Графическое описание местоположения границ зоны  
с особыми условиями использования территории**

**ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ**

ЗРЗ № 3 Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения "Дом № 39 по ул. Московской", расположенного по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Московская, 39 (далее - объект)

**Раздел 1  
Сведения об объекте**

№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1.	Местоположение объекта землеустройства	Пензенская область, г. Пенза, ул. Московская, 39
2.	Площадь объекта ± величина погрешности определения площади (P ± ΔP)	13002 кв. м ± 27 кв. м
3.	Иные характеристики объекта землеустройства	<p>Общие требования к градостроительной деятельности в установленных границах зон охраны в режиме регенерации территории.</p> <p>В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, ЗРЗ устанавливается режим регенерации.</p> <p>Требования к кварталам:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Существующие кварталы не подлежат объединению.</li> <li>2. Необходимы организация общественных пространств внутри квартала, благоустройство территории, озеленение, воссоздание (устройство) проездов и пешеходных направлений, преимущественное покрытие - мощение тротуарным камнем.</li> </ol> <p>Требования к участкам:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Застройка без отступов от линий градостроительного регулирования.</li> <li>2. Въезды на участок - со стороны линии градостроительного регулирования.</li> </ol> <p>Требования к застройке:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Строительство на внутриквартальной территории необходимо выполнять с приоритетом увеличения площади озелененных и благоустроенных общественных пространств.</li> <li>2. Строительство подземных сооружений допускается при наличии инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую застройку.</li> <li>3. Ограничение предельной высоты цокольного этажа максимальной относительной отметкой - 1,0 м от планировочной отметки земли. При устройстве и отделке цокольных частей предпочтительно использование природного камня (гранит, известняк и т.п.).</li> </ol>

1	2	3
		<p>4. Формирование габаритов новой застройки должно обеспечивать масштабное соотношение, а также исключать создание фона, неблагоприятного для восприятия объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия.</p> <p>5. Композиционные принципы формирования архитектуры зданий: фоновый характер архитектуры, простые обобщенные формы зданий, плавная линия силуэта, скатные крыши с уклоном от 16 до 30 градусов. Допускается устройство плоских крыш, в том числе эксплуатируемых и озелененных.</p> <p>6. Композиционные принципы формирования лицевых фасадов: преобладание плоскости стены над проемами.</p> <p>7. Обеспечение выполнения маскировочных мероприятий дисгармонирующих зданий, строений и сооружений (окраска, зеленые насаждения и т.п.).</p> <p>8. Осуществление строительных и ремонтных работ, необходимых для функционирования объектов, находящихся на территориях кварталов и территорий (прокладка инженерных сетей), при условии, что после их завершения вид охраняемого культурного ландшафта не будет искажен.</p> <p>Высота этажей:</p> <p>1. Первый этаж может быть решен с применением архитектурных приемов (стилизаций и современных интерпретаций) в виде закрытых (открытых) галерей, аркад с высотой до 4,5 м.</p> <p>2. Высота этажей между перекрытиями - не менее 3,0.</p> <p>Требования к фасадным решениям:</p> <p>1. Применение традиционных строительных (стеновых) и отделочных (фасадных) материалов: красный глиняный кирпич (со штукатуркой) или открытая лицевая кладка, кроме лицевой кладки из силикатного кирпича.</p> <p>2. Допускается отделка фасадов современными материалами, имитирующими лепные и штукатурные детали, с последующей окраской фасадными красками.</p> <p>3. Запрещается локальная, фрагментарная окраска фасадов (этажей, входов и т.д.).</p> <p>4. Допускается облицовка природным камнем фасадных поверхностей первых этажей (гранит, мрамор, гнейсы, известняк). Фасадные поверхности последующих этажей - штукатурка с последующей окраской*.</p> <p>*Окраску фасадов необходимо выполнять по специально разрабатываемому для конкретного здания проекту (паспорту окраски фасадов конкретного здания). Рекомендуются пастельные тона.</p> <p>5. Допускается применение кованых изделий (навесов, ограждений и т.д.).</p>

1	2	3
		<p>6. Допускается включение в композиции фасадов живописных, керамических, скульптурных фрагментов, декоративных конструкций водостоков, флагодержателей, особого акцентирующего архитектурного решения входных порталов, проездных арок, полей для номерных знаков и текстовых обозначений.</p> <p>Остекление:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Общая площадь остекления - не более 40 % поверхности фасада, с обязательным устройством оконных проемов и исключением "ленточного" или сплошного остекления.</li> <li>2. Допускается применение деревянных и металлопластиковых конструкций оконных заполнений с обязательным поддержанием исторической расстекловки, исключая витражные заполнения без оконных переплетов. Цвет конструкций оконных заполнений определяется соответствующим проектом.</li> <li>3. При остеклении проемов зданий и сооружений применяется исключительно натуральный цвет стекла без окраски и цветового тонирования. В отдельных случаях при обоснованном решении и необходимости подчеркнуть окружение объекта могут применяться приемы так называемой "растворенной в природном окружении" архитектуры с применением зеркального остекления.</li> </ol> <p>Элементы благоустройства и озеленения:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Допускается установка объектов внешнего благоустройства (малые архитектурные формы, информационные знаки). Также допускается устройство мемориальных зон (композиции, памятники, бюсты).</li> <li>2. Допускается применение асфальтобетонного покрытия автодорог. Рекомендуются мощение тротуарным камнем тротуаров и пешеходных дорожек.</li> <li>3. Рекомендуются озеленение общественных пространств древесными насаждениями кустарникового типа и низкорослыми деревьями.</li> </ol> <p>Обязательно применение газонного и цветочного покрытия открытых пространств.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. Устройство прозрачных* ограждений высотой не более 1,8 метра, которые не препятствуют исторически сложившимся устойчивым связям (проходам, проездам) на внутриквартальных территориях.</li> <li>5. Фиксация границ территорий, частей территорий (в том числе между домовладениями) устройством прозрачных ограждений, с обязательным использованием (воссозданием) исторических типов ограждений, ворот, калиток.</li> </ol> <p>* "Прозрачное" - это ограждение, через которое возможно визуально наблюдать территорию за ограждением.</p> <p>Требования к градостроительным регламентам в установленных границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, ЗРЗ, регламентные участки, РУ № 1, 2, 3.</p>

1	2	3
		<p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Строительство и размещение предприятий, создающих повышенные грузовые потоки, взрывопожароопасных и потенциально оказывающих отрицательное воздействие на объект культурного наследия.</li> <li>2. Размещение на фасадах первой (фронтальной) линии застройки объектов, не являющихся объектами культурного наследия, инженерно-технического оборудования, искажающего исторический облик окружающих зданий, строений, сооружений, за исключением оборудования, размещение которого регламентируется условиям техники безопасности.</li> <li>3. Размещение на кровлях (крышах) первой (фронтальной) линии застройки объектов, не являющихся объектами культурного наследия, надписей, знаков и иной информации в виде отдельных букв, планшетов.</li> <li>4. Прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей, линий телефонной связи и другого) надземным способом.</li> <li>5. Применение диссонансных объемно-пространственных решений, в том числе использование чрезмерно активных цветовых решений* в конструкциях и покрытиях временных (сезонных) объектов.</li> </ol> <p>*Активное цветовое решение - яркие (насыщенные), блестящие цвета и контрастные цветовые сочетания.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>6. Фрагментарная окраска и отделка фасадов зданий, строений.</li> <li>7. Применение пластикового и металлического сайдинга, сэндвич-панелей для облицовки поверхностей зданий, строений, сооружений при ремонте, капитальном ремонте, реконструкции, строительстве.</li> </ol> <p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.</li> <li>2. Ремонт, капитальный ремонт и реконструкция зданий, строений, сооружений, не являющихся объектами культурного наследия (за исключением реконструкции в части изменения объемных и высотных параметров зданий, строений, сооружений, установленных для кварталов и территорий в пределах их существующих высотных и объемных параметров).</li> <li>3. Развитие эволюционно сложившейся планировочной структуры территории с сохранением ее ценных элементов - трехчастной структуры территории, определенной сложившимся ландшафтом; открытое пространство активной зоны отдыха - бассейн; урбанизированное озелененное пространство сквера и пешеходной зоны по ул. Московская; застроенная территория.</li> <li>4. Новое и компенсационное строительство в режиме регенерации с обязательным соблюдением предельных параметров и особых условий.</li> <li>5. Устройство плоских крыш, в том числе эксплуатируемых и озелененных.</li> </ol>

1	2	3
		<p>6. Строительство подземных сооружений при наличии инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую застройку.</p> <p>7. Выполнение строительных и ремонтных работ, необходимых для функционирования объектов, находящихся в границах территории ЗРЗ (прокладка инженерных сетей), при условии, что после их завершения вид территории не будет искажен.</p> <p>8. Локальное изменение лицевых фасадов на уровне первых этажей, не искажающее в целом архитектурное решение фасада (устройство витрин; устройство дверных проемов).</p> <p>9. Разрежение зарослей неценных пород деревьев и кустарников, уменьшение высоты крон высокоствольных пород деревьев.</p> <p>Детализация требований к градостроительным регламентам осуществляется посредством установки в границах ЗРЗ предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и особыми условиями.</p> <p>Регламентный участок № 3</p> <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Размещение крупноформатных (крупногабаритных) рекламных конструкций, за исключением установки таковых органами власти для случаев оформления событийного характера местного, регионального и федерального значения, носящих временный характер (на время проведения праздничных или событийных мероприятий, а также на период, предшествующий проведению таких мероприятий, продолжительность которого устанавливается органами местного самоуправления).</li> <li>2. Размещение стационарных торговых объектов, объектов сезонной торговли (за исключением таковых объектов, размещенных на специально отведенных территориях).</li> <li>3. Размещение временных строений, сооружений, за исключением строений и сооружений, установленных на срок проведения публичных мероприятий.</li> </ol> <p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Установка объектов внешнего благоустройства (малые архитектурные формы, информационные знаки). Также устройство мемориальных зон (композиции, памятники, бюсты).</li> <li>2. Мощение природным и тротуарным камнем тротуаров и пешеходных дорожек.</li> <li>3. Озеленение общественных пространств древесными насаждениями кустарникового типа и низкорослыми деревьями. Обязательно применение газонного и цветочного покрытия открытых пространств.</li> </ol>

**Раздел 2**  
**Сведения о местоположении границ объекта**

1. Система координат МСК-58, зона 2					
2. Сведения о характерных точках границ объекта землеустройства					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M <sub>Г</sub> ), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	381841.75	2230984.50	Геодезический метод	0.10	-
2	381839.11	2231011.21	Картометрический метод	0.10	-
3	381670.86	2230980.30	Картометрический метод	0.10	-
4	381671.41	2230978.14	Картометрический метод	0.10	-
5	381672.16	2230975.23	Картометрический метод	0.10	-
6	381622.90	2230965.28	Картометрический метод	0.10	-
7	381622.32	2230968.22	Геодезический метод	0.10	-
8	381558.66	2230955.96	Геодезический метод	0.10	-
9	381538.12	2230951.62	Геодезический метод	0.10	-
10	381562.29	2230889.04	Картометрический метод	0.10	-
11	381589.29	2230894.55	Геодезический метод	0.10	-
12	381585.33	2230915.40	Картометрический метод	0.10	-
13	381772.56	2230953.59	Картометрический метод	0.10	-
14	381794.69	2230958.56	Геодезический метод	0.10	-
15	381797.68	2230958.86	Геодезический метод	0.10	-
16	381793.94	2230978.08	Геодезический метод	0.10	-
17	381801.72	2230979.71	Геодезический метод	0.10	-
18	381804.68	2230980.33	Геодезический метод	0.10	-
19	381838.35	2230986.74	Геодезический метод	0.10	-
1	381841.75	2230984.50	Геодезический метод	0.10	-
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта					
-	-	-	-	-	-



## Раздел 4

## План граници объекта

ЗРЗ №3 Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Дом № 39 по ул. Московской», расположенного по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Московская, 39



Масштаб 1: 2000

Используемые условные знаки и обозначения:

58:29:4005015 - кадастровый номер и граница кадастрового квартала

• 1 - номер характерной точки и граница объекта

Подпись \_\_\_\_\_

Дата "14" 04

2019 г.

Место для отпечатка печати (при наличии) или, составившего отношение местонахождению граници объекта



УТВЕРЖДЕНЫ  
постановлением Правительства  
Пензенской области  
от 27.05.2019 № 304-пП

**Требования к градостроительным регламентам в границах  
территории зон охраны объекта культурного наследия  
регионального значения "Дом № 39 по ул. Московской"  
(Пензенская область, г. Пенза, ул. Московская, 39)**

Общие требования к градостроительной деятельности в установленных  
границах зон охраны в режиме регенерации территории.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ устанавливается режим регенерации.

Требования к кварталам:

1. Существующие кварталы не подлежат объединению.
2. Необходимы организация общественных пространств внутри квартала, благоустройство территории, озеленение, воссоздание (устройство) проездов и пешеходных направлений, преимущественное покрытие - мощение тротуарным камнем.

Требования к участкам:

1. Застройка без отступов от линий градостроительного регулирования.
2. Въезды на участок - со стороны линии градостроительного регулирования.

Требования к застройке:

1. Строительство на внутриквартальной территории необходимо выполнять с приоритетом увеличения площади озелененных и благоустроенных общественных пространств.

2. Строительство подземных сооружений допускается при наличии инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую застройку.

3. Ограничение предельной высоты цокольного этажа максимальной относительной отметкой - 1,0 м от планировочной отметки земли. При устройстве и отделке цокольных частей предпочтительно использование природного камня (гранит, известняк и т.п.).

4. Формирование габаритов новой застройки должно обеспечивать масштабное соотношение, а также исключать создание фона, неблагоприятного для восприятия объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия.

5. Композиционные принципы формирования архитектуры зданий: фоновый характер архитектуры, простые обобщенные формы зданий, плавная линия силуэта, скатные крыши с уклоном от 16 до 30 градусов. Допускается устройство плоских крыш, в том числе эксплуатируемых и озелененных.

6. Композиционные принципы формирования лицевых фасадов: преобладание плоскости стены над проемами.

7. Обеспечение выполнения маскировочных мероприятий дисгармонизирующих зданий, строений и сооружений (окраска, зеленые насаждения и т.п.).

8. Осуществление строительных и ремонтных работ, необходимых для функционирования объектов, находящихся на территориях кварталов и территорий (прокладка инженерных сетей), при условии, что после их завершения вид охраняемого культурного ландшафта не будет искажен.

Высота этажей:

1. Первый этаж может быть решен с применением архитектурных приемов (стилизаций и современных интерпретаций) в виде закрытых (открытых) галерей, аркад с высотой до 4,5 м.

2. Высота этажей между перекрытиями - не менее 3,0.

Требования к фасадным решениям:

1. Применение традиционных строительных (стеновых) и отделочных (фасадных) материалов: красный глиняный кирпич (со штукатуркой) или открытая лицевая кладка, кроме лицевой кладки из силикатного кирпича.

2. Допускается отделка фасадов современными материалами, имитирующими лепные и штукатурные детали, с последующей окраской фасадными красками.

3. Запрещается локальная, фрагментарная окраска фасадов (этажей, входов и т.д.).

4. Допускается облицовка природным камнем фасадных поверхностей первых этажей (гранит, мрамор, гнейсы, известняк). Фасадные поверхности последующих этажей - штукатурка с последующей окраской\*.

\*Окраску фасадов необходимо выполнять по специально разрабатываемому для конкретного здания проекту (паспорту окраски фасадов конкретного здания). Рекомендуются пастельные тона.

5. Допускается применение кованых изделий (навесов, ограждений и т.д.).

6. Допускается включение в композиции фасадов живописных, керамических, скульптурных фрагментов, декоративных конструкций водостоков, флагодержателей, особого акцентирующего архитектурного решения входных порталов, проездных арок, полей для номерных знаков и текстовых обозначений.

Остекление:

1. Общая площадь остекления - не более 40 % поверхности фасада, с обязательным устройством оконных проемов и исключением "ленточного" или сплошного остекления.

2. Допускается применение деревянных и металлопластиковых конструкций оконных заполнений с обязательным поддержанием исторической расстекловки, исключая витражные заполнения без оконных переплетов. Цвет конструкций оконных заполнений определяется соответствующим проектом.

3. При остеклении проемов зданий и сооружений применяется исключительно натуральный цвет стекла без окраски и цветового тонирования. В отдельных случаях при обоснованном решении и необходимости подчеркнуть окружение объекта могут применяться приемы так называемой "растворенной в природном окружении" архитектуры с применением зеркального остекления.

Элементы благоустройства и озеленения:

1. Допускается установка объектов внешнего благоустройства (малые архитектурные формы, информационные знаки). Также допускается устройство мемориальных зон (композиции, памятники, бюсты).

2. Допускается применение асфальтобетонного покрытия автодорог. Рекомендуются мощение тротуарным камнем тротуаров и пешеходных дорожек.

3. Рекомендуются озеленение общественных пространств древесными насаждениями кустарникового типа и низкорослыми деревьями.

Обязательно применение газонного и цветочного покрытия открытых пространств.

4. Устройство прозрачных\* ограждений высотой не более 1,8 метра, которые не препятствуют исторически сложившимся устойчивым связям (проходам, проездам) на внутриквартальных территориях.

5. Фиксация границ территорий, частей территорий (в том числе между домовладениями) устройством прозрачных ограждений, с обязательным использованием (воссозданием) исторических типов ограждений, ворот, калиток.

\* "Прозрачное" - это ограждение, через которое возможно визуально наблюдать территорию за ограждением.

Требования к градостроительным регламентам в установленных границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, ЗРЗ, регламентные участки, РУ № 1, 2, 3.

Запрещается:

1. Строительство и размещение предприятий, создающих повышенные грузовые потоки, взрывопожароопасных и потенциально оказывающих отрицательное воздействие на объект культурного наследия.

2. Размещение на фасадах первой (фронтальной) линии застройки объектов, не являющихся объектами культурного наследия, инженерно-технического оборудования, искажающего исторический облик окружающих зданий, строений, сооружений, за исключением оборудования, размещение которого регламентируется условиям техники безопасности.

3. Размещение на кровлях (крышах) первой (фронтальной) линии застройки объектов, не являющихся объектами культурного наследия, надписей, знаков и иной информации в виде отдельных букв, планшетов.

4. Прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей, линий телефонной связи и другого) надземным способом.

5. Применение диссонансных объемно-пространственных решений, в том числе использование чрезмерно активных цветовых решений\* в конструкциях и покрытиях временных (сезонных) объектов.

\*Активное цветовое решение - яркие (насыщенные), блестящие цвета и контрастные цветовые сочетания.

6. Фрагментарная окраска и отделка фасадов зданий, строений.

7. Применение пластикового и металлического сайдинга, сэндвич-панелей для облицовки поверхностей зданий, строений, сооружений при ремонте, капитальном ремонте, реконструкции, строительстве.

Разрешается:

1. Проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.
2. Ремонт, капитальный ремонт и реконструкция зданий, строений, сооружений, не являющихся объектами культурного наследия (за исключением реконструкции в части изменения объемных и высотных параметров зданий, строений, сооружений, установленных для кварталов и территорий в пределах их существующих высотных и объемных параметров).
3. Развитие эволюционно сложившейся планировочной структуры территории с сохранением ее ценных элементов - трехчастной структуры территории, определенной сложившимся ландшафтом; открытое пространство активной зоны отдыха - бассейн; урбанизированное озелененное пространство сквера и пешеходной зоны по ул. Московская; застроенная территория.
4. Новое и компенсационное строительство в режиме регенерации с обязательным соблюдением предельных параметров и особых условий.
5. Устройство плоских крыш, в том числе эксплуатируемых и озелененных.
6. Строительство подземных сооружений при наличии инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую застройку.
7. Выполнение строительных и ремонтных работ, необходимых для функционирования объектов, находящихся в границах территории ЗРЗ (прокладка инженерных сетей), при условии, что после их завершения вид территории не будет искажен.
8. Локальное изменение лицевых фасадов на уровне первых этажей, не искажающее в целом архитектурное решение фасада (устройство витрин; устройство дверных проемов).
9. Разрежение зарослей неценных пород деревьев и кустарников, уменьшение высоты крон высокоствольных пород деревьев.

Детализация требований к градостроительным регламентам осуществляется посредством установки в границах ЗРЗ предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и особыми условиями.

Регламентный участок № 1

Планировочные ограничения не устанавливаются, реконструкции существующей застройки выполняется без изменения объемных и высотных параметров.

Регламентный участок № 2

Запрещается:

1. Размещение крупноформатных (крупногабаритных) рекламных конструкций, за исключением установки таковых органами власти для случаев оформления событийного характера местного, регионального и федерального значения, носящих временный характер (на время проведения праздничных или событийных мероприятий, а также на период, предшествующий проведению таких мероприятий, продолжительность которого устанавливается органами местного самоуправления).

2. Размещение панно и рекламных конструкций на глухих торцах и брендмауэрных стенах зданий, в том числе на сопредельных территориях в зоне визуального восприятия исторической застройки.

3. Размещение стационарных торговых объектов, объектов сезонной торговли (за исключением таковых объектов, размещенных на специально отведенных территориях).

4. Размещение крупногабаритных, размером в плане 12,0 на 18,0 м, временных строений, сооружений, за исключением строений и сооружений, установленных на срок проведения публичных мероприятий.

Разрешается:

1. Устройство фонтанов:

- наземных с созданием водных форм, подсветкой и системой музыкального сопровождения;

- подземных, динамических, светомузыкальных или светодинамических.

2. Установка объектов внешнего благоустройства (малые архитектурные формы, информационные знаки). Также устройство мемориальных зон (композиции, памятники, бюсты).

3. Мощение природным и тротуарным камнем тротуаров и пешеходных дорожек.

4. Озеленение общественных пространств древесными насаждениями кустарникового типа и низкорослыми деревьями. Обязательно применение газонного и цветочного покрытия открытых пространств.

5. Предельные параметры в режиме регенерации:

- модуль застройки - не более 12,0 - 36,0 м;

- высота застройки - до 12,0 м.

Регламентный участок № 3

Запрещается:

1. Размещение крупноформатных (крупногабаритных) рекламных конструкций, за исключением установки таковых органами власти для случаев оформления событийного характера местного, регионального и федерального значения, носящих временный характер (на время проведения праздничных или событийных мероприятий, а также на период, предшествующий проведению таких мероприятий, продолжительность которого устанавливается органами местного самоуправления).

2. Размещение стационарных торговых объектов, объектов сезонной торговли (за исключением таковых объектов, размещенных на специально отведенных территориях).

3. Размещение временных строений, сооружений, за исключением строений и сооружений, установленных на срок проведения публичных мероприятий.

Разрешается:

1. Установка объектов внешнего благоустройства (малые архитектурные формы, информационные знаки). Также устройство мемориальных зон (композиции, памятники, бюсты).

2. Мощение природным и тротуарным камнем тротуаров и пешеходных дорожек.

3. Озеленение общественных пространств древесными насаждениями кустарникового типа и низкорослыми деревьями. Обязательно применение газонного и цветочного покрытия открытых пространств.

Особые условия для ЗРЗ, РУ № 1, 2:

Обязательное проведение полевых археологических работ по выявлению и изучению объектов археологического наследия при выполнении землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, осуществление которых может нарушить целостность культурного слоя и сохранность объекта археологии.

---