

ПРАВИТЕЛЬСТВО САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 9 октября 2018 года № 559-П

г.Саратов

Об утверждении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Ухиных. Ансамбль: 1. Главный усадебный дом. 2. Дворовый флигель. 3. Дворовый флигель с пристроем. 4. Здание хозяйственных служб. 5. Здание хозяйственных служб с пристроями», расположенного по адресу: Саратовская область, г.Энгельс, пл.Ленина, 36, 34/1, 38

В соответствии со статьей 34 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», статьей 15 Закона Саратовской области «Об охране и использовании объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся на территории Саратовской области» и Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 года № 972, Правительство области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить границы охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Ухиных. Ансамбль: 1. Главный усадебный дом. 2. Дворовый флигель. 3. Дворовый флигель с пристроем. 4. Здание хозяйственных служб. 5. Здание хозяйственных служб с пристроями», расположенного по адресу: Саратовская область, г.Энгельс, пл.Ленина, 36, 34/1, 38, согласно приложению № 1.

2. Утвердить режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Ухиных. Ансамбль: 1. Главный усадебный дом. 2. Дворовый флигель. 3. Дворовый флигель с пристроем. 4. Здание хозяйственных служб. 5. Здание хозяйственных служб с пристроями», расположенного по адресу: Саратовская область, г.Энгельс, пл.Ленина, 36, 34/1, 38, согласно приложению № 2.

3. Утвердить границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения

«Усадьба Ухиных. Ансамбль: 1. Главный усадебный дом. 2. Дворовый флигель. 3. Дворовый флигель с пристроем. 4. Здание хозяйственных служб. 5. Здание хозяйственных служб с пристроями», расположенного по адресу: Саратовская область, г.Энгельс, пл.Ленина, 36, 34/1, 38, согласно приложению № 3.

4. Утвердить режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Ухиных. Ансамбль: 1. Главный усадебный дом. 2. Дворовый флигель. 3. Дворовый флигель с пристроем. 4. Здание хозяйственных служб. 5. Здание хозяйственных служб с пристроями», расположенного по адресу: Саратовская область, г.Энгельс, пл.Ленина, 36, 34/1, 38, согласно приложению № 4.

5. Министерству информации и печати области опубликовать настоящее постановление в течение десяти дней со дня его подписания.

6. Настоящее постановление вступает в силу через десять дней после дня его официального опубликования.

Губернатор области



В.В.Радаев

Границы

охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения
«Усадьба Ухиных. Ансамбль: 1. Главный усадебный дом. 2. Дворовый флигель.
3. Дворовый флигель с пристроем. 4. Здание хозяйственных служб.
5. Здание хозяйственных служб с пристроями», расположенного по адресу:
Саратовская область, г.Энгельс, пл.Ленина, 36, 34/1, 38

1. Границы охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Ухиных. Ансамбль: 1. Главный усадебный дом. 2. Дворовый флигель. 3. Дворовый флигель с пристроем. 4. Здание хозяйственных служб. 5. Здание хозяйственных служб с пристроями», расположенного по адресу: Саратовская область, г.Энгельс, пл.Ленина, 36, 34/1, 38, (далее – Объект) обозначены на проектном плане земельного участка (рисунок).



Условные обозначения.

	Объекты культурного наследия регионального значения		ТОКН У	Утвержденная территория ОКН
	Выявленные объекты культурного наследия		ТОКН 1	Предлагаемые территории ОКН
	Ценные объекты историко-градостроительной среды		ОЗ	Охранная зона
	Нейтральная застройка		ЗРЗ	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Границы охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения
«Усадьба Ухиных. Ансамбль: 1. Главный усадебный дом. 2. Дворовый флигель.
3. Дворовый флигель с пристроем. 4. Здание хозяйственных служб.
5. Здание хозяйственных служб с пристроями»
(Саратовская область, г.Энгельс, пл.Ленина, 36, 34/1, 38)

2. Охранная зона (далее – ОЗ) разделена на два территориально удаленных участка с едиными режимами использования земель и требованиями к градостроительным регламентам в границах указанных участков.

В границы ОЗ включены территории общего пользования (ул.Театральная и пл.Ленина), территории двух выявленных объектов культурного наследия: «Дом жилой, кон.ХІХ в.» (Саратовская область, г.Энгельс, пл.Ленина, 32) и «Дом жилой» (Саратовская область, г.Энгельс, пл.Ленина, 46).

Границы ОЗ устанавливаются на территории общего пользования (пл.Ленина) и территории городского квартала в границах пл.Ленина, пл.Свободы, ул.Театральной и ул.Коммунистической.

Граница ОЗ представляет собой замкнутый контур, начинается от точки 1, расположенной в крайнем восточном углу зоны на пл.Свободы, проходит по часовой стрелке до точки 55, замыкается в начальной точке 1, и определена следующим образом:

Участок между точками	Описание участка
1-2	от начальной точки 1 на юго-запад 20,54 м до точки 2
2-3	от точки 2 на юго-запад 14,20 м до точки 3
3-8	от точки 3 на северо-запад по ломанной линии по границе земельного участка с кадастровым номером 64:50:010521:220 до точки 8
8-9	от точки 8 на северо-запад 3,04 м до точки 9
9-17	от точки 9 по ломанной линии по границе земельного участка с кадастровым номером 64:50:010521:408 через точки 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 до точки 17
17-18	от точки 17 на северо-запад 15,57 м до точки 18
18-19	от точки 18 на северо-запад 10,77 м до точки 19
19-20	от точки 19 на северо-запад 19,40 м до точки 20
20-26	от точки 20 по ломанной линии по границе территории Объекта через точки 21, 22, 23, 24, 25 до точки 26
26-27	от точки 26 на северо-запад 7,21 м до точки 27
27-28	от точки 27 на северо-восток 6,22 м до точки 28
28-29	от точки 28 на северо-восток 12,55 м до точки 29
29-30	от точки 29 на северо-восток 13,77 м до точки 30
30-31	от точки 30 на северо-запад 12,39 м до 31
31-32	от точки 31 на северо-запад 3,4 м до 32
32-34	от точки 32 на северо-восток по ломанной линии по границе земельного участка с кадастровым номером 64:50:010521:412 через точку 33 до точки 34
34-35	от точки 34 на северо-запад 12,25 м до точки 35

35-36	от точки 35 на юго-запад 3,06 м до точки 36
36-37	от точки 36 на северо-запад 1,57 м до точки 37
37-38	от точки 37 на северо-запад 13,05 м до точки 38
38-39	от точки 38 на северо-восток 0,36 м до точки 39
39-40	от точки 39 на северо-запад 4,17 м до точки 40
40-50	от точки 40 по ломанной линии по границе земельного участка с кадастровым номером 64:50:010521:402 через точки 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 до точки 50
50-51	от точки 50 на северо-запад 17,36 м до 51
51-52	от точки 51 на северо-восток 17,36 м до точки 52
52-53	от точки 52 на северо-восток 21,16 м до точки 53
53-54	от точки 53 на восток 15,21 м до точки 54
54-55	от точки 54 на юго-восток 125,87 м до точки 55
55-1	от точки 55 на юго-восток 112,34 м до начальной точки 1

**Перечень
координат поворотных (характерных) точек границы ОЗ**

№ точки	Координаты	
	Х	У
1	17319.07	8330.81
2	17299.83	8323.59
3	17287.34	8316.84
4	17304.76	8293.29
5	17304.96	8293.44
6	17309.15	8287.73
7	17308.02	8281.42
8	17312.12	8278.86
9	17313.76	8278.86
10	17295.94	8266.34
11	17305.00	8253.71
12	17305.14	8253.53
13	17308.40	8249.32
14	17309.75	8250.36
15	17316.34	8255.41
16	17316.39	8255.35
17	17325.97	8262.29
18	17335.43	8249.92
19	17341.69	8241.16
20	17353.00	8225.40
21	17333.70	8211.80
22	17337.40	8206.50

23	17325.20	8197.30
24	17339.50	8174.70
25	17336.10	8172.20
26	17349.20	8151.10
27	17353.25	8145.14
28	17358.16	8148.96
29	17368.19	8156.50
30	17379.20	8164.78
31	17386.49	8154.76
32	17388.48	8152.00
33	17389.16	8152.16
34	17390.40	8153.01
35	17397.46	8142.99
36	17395.05	8141.10
37	17395.05	8141.10
38	17403.79	8129.38
39	17404.08	8129.59
40	17406.69	8126.34
41	17408.27	8124.28
42	17405.50	8122.13
43	17406.93	8120.23
44	17408.10	8118.79
45	17408.04	8118.75
46	17410.45	8115.16
47	17410.27	8115.09
48	17410.31	8114.96
49	17410.19	8114.92
50	17410.44	8114.21
51	17422.89	8102.11
52	17438.94	8108.74
53	17457.06	8119.64
54	17456.21	8134.84
55	17384.51	8239.51

Режим

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Ухиных. Ансамбль: 1. Главный усадебный дом.

2. Дворовый флигель. 3. Дворовый флигель с пристроем.

**4. Здание хозяйственных служб. 5. Здание хозяйственных служб с пристроями»,
расположенного по адресу: Саратовская область,
г.Энгельс, пл.Ленина, 36, 34/1, 38**

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ) устанавливаются с учетом следующих требований:

запрещается:

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

увеличение объемно-пространственных характеристик существующих объектов капитального строительства;

частичная окраска фасадов, формирующих линию застройки пл.Ленина;

размещение на фасадах (и в оконных проемах), формирующих линию застройки пл.Ленина, средств наружной рекламы;

установка баннеров, транспорантов, всех видов отдельно стоящих стационарных рекламных и информационных конструкций, кроме указателей расположения туристских ресурсов шириной не более 1,2 м и высотой не более 2 м;

строительство (или реконструкция) объектов, не являющихся объектами капитального строительства, за исключением остановочных модулей, афишных тумб с элементами исторической стилизации (максимальная высота объектов, не являющихся объектами капитального строительства, не должна превышать 2,5 м), мобильных конструкций событийного характера (трибун, эстрад);

размещение мусоросборников, организация свалок;

прокладка инженерных коммуникаций теплоснабжения, водоснабжения и газоснабжения наземным и надземным способом, а также по фасадам зданий, выходящим на территории общего пользования;

установка кондиционеров, антенн и иного инженерного оборудования на фасадах и кровлях зданий, выходящих на территории общего пользования;

использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия, допускающих:

вибрации грунта, фундаментов и наземных конструкций в результате погружения свай и шпунта молотами или вибраторами;

откопку строительного котлована глубже подошвы существующих фундаментов рядом расположенных объектов культурного наследия (выявленных объектов культурного наследия);

промораживание и оттаивание грунта под фундаментами зданий при зимнем ведении работ;

изменение уровня грунтовых вод, нарушение гидрологии;

работы, искажающие визуальное восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе нарушение сложившегося соотношения открытых и закрытых пространств;

установка линейных объектов, вышек сотовой связи;

запрещение на все виды использования земельных участков, за исключением видов разрешенного использования с кодом 12.0 «Земельные участки (территории) общего пользования» и 9.3 «Историко-культурная деятельность» в соответствии с приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

разрешается:

консервация и капитальный ремонт ценных объектов историко-градостроительной среды (здания по адресу: г.Энгельс, пл.Ленина, 32, 34) без изменения существующих размеров, пропорций и параметров, с использованием натуральных отделочных материалов и колористическим решением, не нарушающим восприятие исторической среды объекта культурного наследия;

снос дисгармонирующего объекта капитального строительства – трибуны (пл.Ленина);

модернизация систем инженерного обеспечения;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, прокладка новых объектов инженерной инфраструктуры, за исключение наземного и надземного способа прокладки;

организация временных открытых парковок согласно нормативам, действующим на территории муниципального образования город Энгельс;

благоустройство территории с использованием традиционных материалов или материалов, имитирующих традиционные:

в мощении тротуаров – асфальт, брусчатка;

малые архитектурные формы – дерево, камень, кованый металл;

ограждение, выходящее на территории общего пользования – металл на каменном основании, прозрачность не менее 70 процентов, высотой не более 2,5 м, по согласованному в установленном порядке проекту;

установка на фасадах средств наружной информации (вывесок) в виде отдельных букв и знаков высотой не более 0,6 м и размещением не ниже

верхней отметки окон первого этажа и не выше нижней отметки окон 2 этажа, при консольном расположении вывески максимальный отступ от плоскости фасада не более 0,6 м без использования открытого способа свечения;

установка на тротуарах водоотводящих лотков в местах расположения труб наружных водостоков зданий;

проведение мероприятий, ограничивающих движение грузового транспорта (установка запрещающих дорожных знаков, нанесение дорожной разметки);

применение прозрачных (решетчатых, сетчатых, штакетниковых) ограждений высотой не более 1,8 м или зеленых изгородей;

понижение существующих отметок уровня земли при отсутствии объектов археологического наследия, с последующей организацией водоотведения дождевых и талых вод;

сохранение, регенерация и преемственное развитие традиционного периметрального типа застройки;

сохранение элементов исторической планировочной структуры, в том числе исторических линий застройки ул. Театральной и пл. Ленина;

установка отдельно стоящего оборудования освещения, отвечающего характеристикам элементов исторической среды;

устройство архитектурно-художественного и ландшафтного освещения зданий сооружений, видовых зон;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической и пожарной безопасности;

проведение работ по упорядочению зеленых насаждений, по кронированию и подрезке ветвей деревьев на уровень до 2 м от уровня земли;

проведение работ по благоустройству и установка элементов благоустройства (скамьи, урны, цветочницы, скульптуры, малые архитектурные формы), отвечающих характеристикам элементов исторической среды.

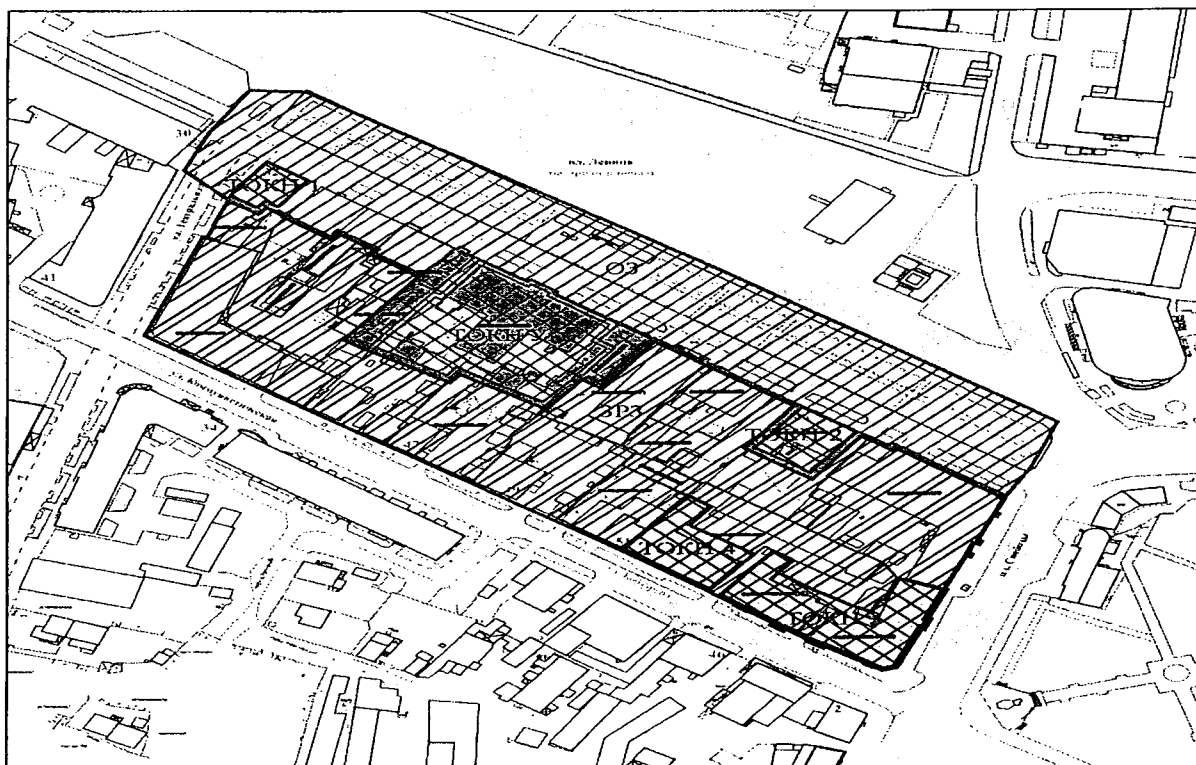
Примечание:

В границы территории ОЗ включены территории общего пользования. Предложенные требования к градостроительному регламенту в границах ОЗ применяются в соответствии с нормами действующего законодательства.

Все работы на участках, примыкающих к территории объекта культурного наследия, осуществляются в соответствии со статьей 36 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Границы
зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта
культурного наследия регионального значения «Усадьба Ухиных.
Ансамбль: 1. Главный усадебный дом. 2. Дворовый флигель. 3. Дворовый флигель
с пристроем. 4. Здание хозяйственных служб. 5. Здание хозяйственных служб
с пристроями», расположенного по адресу: Саратовская область,
г.Энгельс, пл.Ленина, 36, 34/1, 38

1 Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (далее – ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Ухиных. Ансамбль: 1. Главный усадебный дом. 2. Дворовый флигель. 3. Дворовый флигель с пристроем. 4. Здание хозяйственных служб. 5. Здание хозяйственных служб с пристроями», расположенного по адресу: Саратовская область, г.Энгельс, пл.Ленина, 36, 34/1, 38, (далее – Объект) обозначены на проектном плане земельного участка (рисунок).



Условные обозначения.

	Объекты культурного наследия регионального значения		ТОКН У	Утвержденная территория ОКН
	Выявленные объекты культурного наследия		ТОКН 1	Предлагаемые территории ОКН
	Ценные объекты историко-градостроительной среды		ОЗ	Охранная зона
	Нейтральная застройка		ЗРЗ	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Ухиных. Ансамбль: 1. Главный усадебный дом. 2. Дворовый флигель. 3. Дворовый флигель с пристроем. 4. Здание хозяйственных служб. 5. Здание хозяйственных служб с пристроями» (Саратовская область, г.Энгельс, пл.Ленина, 36, 34/1, 38)

2. Описание границ ЗРЗ.

В границы ЗРЗ включены территории двух выявленных объектов культурного наследия: «Административное здание, 1930-е гг.» (Саратовская область, г.Энгельс, ул.Коммунистическая, 55) и «Дом жилой, нач.ХХ в.» (Саратовская область, г.Энгельс, ул.Коммунистическая, 53).

Граница ЗРЗ представляет собой замкнутый контур, начинается от точки 1, расположенной в крайнем восточном углу зоны на линии застройки пл.Свободы, проходит по часовой стрелке до точки 110, замыкается в начальной точке 1, и определена следующим образом:

Участок между точками	Описание участка
1-10	от начальной точки 1 на юго-запад по ломаной линии по границе земельного участка с кадастровым номером 64:50:010521:220 через точки 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 до точки 10
10-11	от точки 10 на юго-запад 0,95 м до точки 11
11-25	от точки 11 по ломанной линии по границе земельного участка с кадастровым номером 64:50:010521:337(2) через точки 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 до точки 25
25-26	от точки 25 на северо-запад 7,23 м до точки 26
26 - 34	от точки 26 по ломаной линии по границе земельного участка с кадастровым номером 64:50:010521:337(1) через точки 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 до точки 34
34-35	от точки 34 на северо-запад 3,68 м до точки 35
35-36	от точки 35 на северо-запад 27,35 м до точки 36
36-41	от точки 36 на северо-запад по ломаной линии по границе земельного участка с кадастровым номером 64:50:010521:895 через точки 37, 38, 39, 40 до точки 41
41-46	от точки 41 на северо-запад по ломаной линии по границе земельного участка с кадастровым номером 64:50:010521:380 через точки 42, 43, 44, 45 до точки 46
46-47	от точки 46 на северо-запад 26,69 м до точки 47
47-53	от точки 47 на северо-запад по ломаной линии по границе земельного участка с кадастровым номером 64:50:010521:415 через точки 48, 49, 50, 51, 52 до точки 53
53-54	от точки 53 на северо-запад 26,09 м до точки 54
54-61	от точки 54 по ломаной линии по границе земельного участка с кадастровым номером 64:50:010521:41 через точки 55, 56, 57, 58, 59, 60 до точки 61
61-76	от точки 61 по ломаной линии по границе земельного участка с кадастровым номером 64:50:010521:411 через точки 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75 до точки 76
76-77	от точки 76 на юго-восток 13,05 м до 77

77-79	от точки 77 по ломаной линии по границе земельного участка с кадастровым номером 64:50:010521:36 через точку 78 до точки 79
79-80	от точки 79 на юго-восток 12,25 м до точки 80
80-82	от точки 80 по ломаной линии по границе земельного участка с кадастровым номером 64:50:010521:412 через точку 81 до точки 82
82-83	от точки 82 на юго-восток 3,4 м до точки 83
83-84	от точки 83 на юго-восток 12,39 м до точки 84
84-85	от точки 84 на юго-запад 13,77 м до точки 85
85-86	от точки 85 на юго-запад 12,55 м до точки 86
86-87	от точки 86 на юго-запад 6,22 м до точки 87
87-88	от точки 87 на юго-восток 7,21 м до точки 88
88-94	от точки 88 по ломаной линии по границе территории Объекта через точки 89, 90, 91, 92, 93 до точки 94
94-95	от точки 94 на юго-восток 19,4 м до 95
95-96	от точки 95 на юго-восток 10,77 м до точки 96
96-97	от точки 96 на юго-восток 15,57 м до точки 97
97-105	от точки 97 по ломаной линии по границе земельного участка с кадастровым номером 64:50:010521:408 через точки 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104 до точки 105
105-106	от точки 105 на юго-восток 3,04 м до точки 106
106-1	от точки 106 по ломаной линии по границе земельного участка с кадастровым номером 64:50:010521:220 через точки 107, 108, 109, 110 до начальной точки 1

**Перечень
координат поворотных (характерных) точек границы ЗРЗ**

№ точки	Координаты	
	Х	У
1	17287.34	8316.84
2	17270.13	8309.85
3	17269.96	8310.26
4	17267.76	8309.39
5	17268.15	8308.40
6	17264.67	8307.13
7	17264.38	8307.83
8	17262.53	8307.10
9	17262.78	8306.48
10	17249.73	8301.17
11	17249.30	8300.32
12	17237.08	8295.35

13	17236.81	8296.00
14	17234.19	8294.91
15	17234.45	8294.29
16	17218.14	8287.66
17	17217.25	8284.74
18	17219.27	8281.72
19	17219.00	8281.53
20	17219.40	8280.97
21	17219.66	8281.15
22	17227.46	8269.41
23	17226.74	8268.94
24	17228.80	8266.02
25	17230.32	8265.16
26	17234.63	8259.36
27	17233.85	8258.76
28	17235.19	8256.98
29	17235.99	8257.60
30	17242.24	8249.52
31	17241.92	8249.27
32	17243.13	8247.67
33	17243.47	8247.93
34	17247.55	8242.65
35	17249.91	8239.83
36	17266.35	8217.97
37	17266.49	8217.82
38	17266.75	8217.46
39	17268.48	8215.07
40	17270.44	8212.37
41	17271.73	8210.60
42	17271.84	8210.44
43	17273.05	8208.77
44	17276.76	8203.66
45	17278.54	8201.36
46	17279.31	8200.20
47	17294.68	8178.20
48	17301.28	8168.64
49	17304.16	8164.63
50	17305.56	8162.93
51	17305.64	8162.81
52	17305.58	8162.77
53	17310.57	8155.69
54	17324.97	8133.93
55	17339.08	8114.37

56	17340.52	8112.43
57	17347.02	8103.77
58	17348.76	8101.43
59	17355.06	8092.95
60	17395.77	8108.09
61	17395.40	8109.08
62	17399.29	8110.51
63	17400.44	8110.64
64	17410.44	8114.21
65	17410.19	8114.92
66	17410.31	8114.96
67	17410.31	8114.96
68	17410.45	8115.16
69	17408.04	8118.75
70	17408.10	8118.79
71	17406.93	8120.23
72	17405.50	8122.13
73	17408.27	8124.28
74	17404.08	8129.59
75	17404.08	8129.59
76	17403.79	8129.38
77	17395.98	8139.84
78	17395.05	8141.10
79	17397.46	8142.99
80	17390.40	8153.01
81	17389.16	8152.16
82	17388.48	8152.00
83	17386.49	8154.76
84	17379.20	8164.78
85	17368.19	8156.50
86	17358.16	8148.96
87	17353.25	8145.14
88	17349.20	8151.10
89	17336.10	8172.20
90	17339.50	8174.70
91	17325.20	8197.30
92	17337.40	8206.50
93	17333.70	8211.80
94	17353.00	8225.40
95	17341.69	8241.16
96	17335.43	8249.92
97	17325.97	8262.29
98	17316.39	8255.35

Режим

**использования земель и требования к градостроительным регламентам
в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной
деятельности объекта культурного наследия регионального значения
«Усадьба Ухиных. Ансамбль: 1. Главный усадебный дом. 2. Дворовый
флигель. 3. Дворовый флигель с пристроем. 4. Здание хозяйственных служб.
5. Здание хозяйственных служб с пристроями», расположенного
по адресу: Саратовская область, г.Энгельс, пл.Ленина, 36, 34/1, 38**

Режим использования земель и требования к градостроительному регламенту в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) устанавливаются с учетом следующих требований:

разрешается

снос (демонтаж) объектов капитального строительства при отсутствии историко-культурной ценности по факту их аварийного или неудовлетворительного технического состояния;

строительство новых объектов капитального строительства в соответствии с параметрами разрешенного строительства:

максимальная высота застройки 12 м до карниза и 15 м до конька скатной кровли;

максимальная протяженность фасада по уличному фронту в соответствии с историческим модулем фасадов – 35 м;

применение в архитектурных решениях вновь проектируемых зданий стилизации под историческую застройку, применение контекстуальных архитектурных решений;

использование в решении фасадов исторических архитектурных приемов с применением не более 40 процентов остекления от общей площади фасадов (без устройства сплошного остекления), скатных крыш с углом наклона не более 30 процентов, балконов, эркеров, навесов над входами с выступом от основной плоскости стены не более 1,5 м, и организацией крылец с выходом на территории общего пользования не более трех ступеней;

использование в отделке фасадов, формирующих территории общего пользования по линии застройки ул.Театральной, ул.Коммунистической, пл.Свободы, натуральных или имитирующих натуральные отделочных материалов с применением исторически сложившейся колористической гаммы;

устройство атриумов, перекрытых дворов;

реконструкция объектов капитального строительства с допустимым изменением прежних высотных и плановых габаритов:

максимальная высота – 12 м до карниза и 15 м до конька скатной кровли;
установка отдельно стоящего оборудования освещения, отвечающего характеристикам элементов исторической среды;

устройство архитектурно-художественного и ландшафтного освещения зданий сооружений, видовых зон;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, прокладка новых объектов инженерной инфраструктуры, за исключением наземного и надземного способа прокладки;

организация временных открытых парковок согласно нормативам, действующим на территории муниципального образования город Энгельс;

благоустройство территории с использованием традиционных материалов или материалов, имитирующих традиционные:

в мощении тротуаров – асфальт, брусчатка;

элементы благоустройства (скамьи, урны, цветочницы, скульптуры, малые архитектурные формы) – дерево, камень, кованый металл;

ограждение, выходящее на территории общего пользования – металл на каменном основании, прозрачность не менее 70 процентов, высотой не более 2,5 м, по согласованному в установленном порядке проекту;

установка на фасадах средств наружной информации (вывесок) в виде отдельных букв и знаков высотой не более 0,6 м и размещением не ниже верхней отметки окон первого этажа и не выше нижней отметки окон 2 этажа, при консольном расположении вывески максимальный отступ от плоскости фасада не более 0,6 м без использования открытого способа свечения;

установка на тротуарах водоотводящих лотков в местах расположения труб наружных водостоков зданий;

проведение мероприятий, ограничивающих движение грузового транспорта (установка запрещающих дорожных знаков, нанесение дорожной разметки);

применение прозрачных (решетчатых, сетчатых, штакетниковых) ограждений высотой не более 1,8 м или зеленых изгородей;

понижение существующих отметок уровня земли при отсутствии объектов археологического наследия, с последующей организацией водоотведения дождевых и талых вод;

сохранение ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок с регенерацией утраченных, организация газонов, цветников;

проведение работ по упорядочению зеленых насаждений, по кронированию и подрезке ветвей деревьев на уровень до 2 м от уровня земли;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической и пожарной безопасности;

запрещается:

использование «контрастных» стилевых решений вновь строящихся объектов недвижимости по отношению к объекту культурного наследия;

использование в отделке технологии «вентилируемых фасадов», композитных панелей и керамогранитной плитки;

применение плоских кровель, кроме случаев обоснованной функциональной необходимости;

частичная окраска фасадов, равно как и окраска фасадов, выполненных в лицевой кирпичной кладке;

работы, искажающие визуальное восприятие объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе нарушение сложившегося соотношения открытых и закрытых пространств;

установка линейных объектов, вышек сотовой связи;

размещение на фасадах (и в оконных проемах), формирующих линию застройки ул.Театральной, ул.Коммунистической, пл.Свободы средств наружной рекламы;

установка перетяжек, всех видов отдельно стоящих стационарных рекламных и информационных конструкций, кроме указателей расположения туристских ресурсов шириной не более 1,2 м и высотой не более 2 м;

строительство (или реконструкция) объектов, не являющихся объектами капитального строительства, за исключением остановочных модулей, афишных тумб с элементами исторической стилизации (максимальная высота объектов, не являющихся объектами капитального строительства, не должна превышать 2,5 м);

размещение мусоросборников, организация свалок;

прокладка инженерных коммуникаций по фасадам зданий, выходящим на территории общего пользования;

установка кондиционеров, антенн и иного инженерного оборудования на фасадах и кровлях зданий, выходящих на территории общего пользования;

использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия, допускающих:

вибрации грунта, фундаментов и наземных конструкций в результате погружения свай и шпунта молотами или вибраторами;

откопку строительного котлована глубже подошвы существующих фундаментов рядом расположенных объектов культурного наследия (выявленных объектов культурного наследия);

промораживание и оттаивание грунта под фундаментами зданий при зимнем ведении работ;

изменение уровня грунтовых вод, нарушение гидрологии.
