

**УПРАВЛЕНИЕ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

«06» 05 2022

г. Тамбов

№ 103

Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.П.Можарова» (Тамбовская область, г.Тамбов, ул.Коммунальная, 32) и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон

В соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Тамбовской области от 05.10.2015 № 572-З «О регулировании отдельных вопросов в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в Тамбовской области», на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.П.Можарова» (Тамбовская область, г.Тамбов, ул.Коммунальная, 32) и в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Установить зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.П.Можарова», расположенного по адресу: Тамбовская область, г.Тамбов, ул.Коммунальная, 32 (далее — объект культурного наследия), согласно приложению № 1.

2. Утвердить требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия согласно приложению № 2.

3. Начальнику отдела сохранения, государственной охраны и учета объектов культурного наследия управления по государственной охране объектов культурного наследия области обеспечить:

размещение информации об утвержденных границах зон охраны объекта культурного наследия в федеральной государственной информационной системе территориального планирования;

направление сведений об установленных зонах охраны объекта

культурного наследия в орган, осуществляющий деятельность по ведению Единого государственного реестра недвижимости

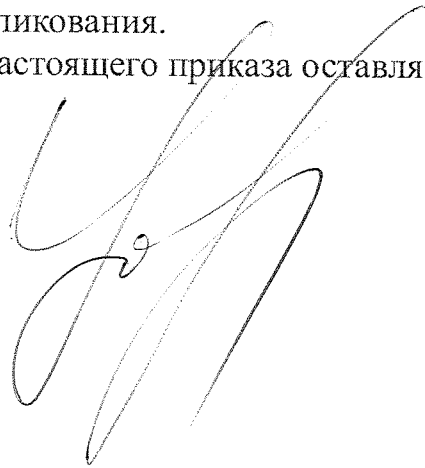
4. Управление по государственной охране объектов культурного наследия области обеспечивает возмещение убытков, причиненных в связи с установлением зон охраны объекта культурного наследия, со дня заключения соглашения о возмещении убытков, заключаемого с лицами, указанными в пункте 2 статьи 57¹ Земельного кодекса Российской Федерации, либо со дня вступления в законную силу решения суда.

5. Опубликовать настоящий приказ на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru), на сайте сетевого издания «Тамбовская жизнь» (www.tamlife.ru) и разместить на официальном сайте управления по государственной охране объектов культурного наследия области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

6. Настоящий приказ вступает в силу по истечении десяти дней после дня его первого официального опубликования.

7. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

И.о.начальника управления



Н.В.Юрина

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к приказу управления по государственной
охране объектов культурного наследия области
от 06.05.2022 № 103

Зоны
охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом И.П.Можарова», расположенного по адресу: Тамбовская область,
г.Тамбов, ул.Коммунальная, 32

1. Общие положения

1.1. Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.П.Можарова», расположенного по адресу: Тамбовская область, г.Тамбов, ул.Коммунальная, 32 (далее — объект культурного наследия), включают в себя охранную зону объекта культурного наследия, зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия.

1.2. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

2. Границы охранной зоны объекта культурного наследия

2.1. Для объекта культурного наследия устанавливается охранная зона (далее — ОЗ), ориентир базовой точки «1» – расположен на границе рынка на улице Коммунальная.

1 – 2 граница проходит 31.2 м. по часовой стрелке на северо-восток, вдоль границы рынка на улице Коммунальная;

2 – 3 граница проходит 33.2 м. по часовой стрелке на юго-восток, пересекая ул.Коммунальная;

3 – 4 граница проходит 29.58 м. по часовой стрелке на юго-запад, проходит по границе Территория объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.П.Можарова», расположенного по адресу: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Коммунальная, 32 (68:29-8.309);

4 – 1 граница проходит 33.5 м. по часовой стрелке на северо-запад, пересекая ул.Коммунальная, до начальной точки «1» (площадь ОЗ составляет 1013 кв.м ± 11 кв.м).

2.2. Координаты характерных точек границ ОЗ (средняя квадратическая погрешность положения характерной точки составляет 0,10 м):

№ характерной точки	Координаты точек в местной системе координат, м Система координат МСК-68	
	X	Y

1	2	3
1	430934.45	1247461.12
2	430939.45	1247491.92
3	430906.50	1247496.01
4	430901.45	1247466.86
1	430934.45	1247461.12

3. Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

3.1. Для объекта культурного наследия устанавливается зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (далее — ЗРЗ), ориентир базовой точки «1» – расположен на границе Территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.П.Можарова», расположенного по адресу: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Коммунальная, 32 (68:29-8.309).

1 – 6 граница проходит 38.66 м. по часовой стрелке на северо-восток, по границе Территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом И.П.Можарова», расположенного по адресу: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Коммунальная, 32 (68:29-8.309);

6 – 7 граница проходит 48.01 м. по часовой стрелке на юго-восток, вдоль ул. Базарная;

7 – 9 граница проходит 38.7 м. по часовой стрелке на северо-запад, проходит по границе земельного участка с кадастровым номером 68:29:0101028:1, расположенного по адресу: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Базарная;

9 – 1 граница проходит 46.93 м. по часовой стрелке на северо-запад, граница изломана, проходит по границе земельного участка с кадастровым номером 68:29:0101028:11, до начальной точки «1» (площадь ЗРЗ составляет 1608 кв.м ± 14 кв.м).

3.2. Координаты характерных точек границ ЗРЗ (средняя квадратическая погрешность положения характерной точки составляет 0,10 м):

№ характерной точки	Координаты точек в местной системе координат, м Система координат МСК-68	
	X	Y
1	2	3
1	430886.65	1247469.41
2	430887.59	1247474.56

3	430884.15	1247475.19
4	430886.20	1247486.47
5	430889.64	1247485.84
6	430892.31	1247500.56
7	430845.05	1247506.99
8	430842.10	1247487.47
9	430846.72	1247468.59
10	430873.37	1247464.11
11	430874.67	1247471.71
1	430886.65	1247469.41

4. Схема границ зон охраны объекта культурного наследия



Условные обозначения:

- исследуемый объект культ регион-го значения "Дом И.П. Мажарова", г. Тамбов, ул. Коммунальная, д.32

- граница территории исследуемого объекта культ регион-го значения "Дом И.П. Мажарова", г. Тамбов, ул. Коммунальная, д.32

Объекты культурного наследия регионального значения:

- граница территории объектов культурного наследия

- территория объектов культурного наследия

- объекты культурного наследия

Зоны охраны объектов культурного наследия (по проекту):

- охранный зона ОЗ

- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ

Элементы застройки:

- диссонирующая застройка

- фоновая застройка

Элементы планировочной системы:

- улицы, дороги

Современное землепользование:

- зеленые насаждения

- границы участков с оформленными земельно-правовыми отношениями

- топографическая съемка

Объекты культурного наследия регионального значения:

1 - "Дом И.П. Мажарова", г. Тамбов, ул. Коммунальная, д.32

6 - "Дом жилой", г. Тамбов, ул. Коммунальная, д.34

28 - "Здание гостиницы "Московская", г. Тамбов, ул. Коммунальная, д.34

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом управления по государственной охране
объектов культурного наследия области
от 06.05.2022 № 103

Требования

к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны
объекта культурного наследия регионального значения «Дом
И.П.Можарова», расположенного по адресу: Тамбовская область, г.Тамбов,
ул.Коммунальная, 32

1. Требования к градостроительным регламентам в охранной зоне
объекта культурного наследия

В границах охранной зоны объекта культурного наследия
регионального значения «Дом И.П.Можарова», расположенного по адресу:
Тамбовская область, г.Тамбов, ул.Коммунальная, 32 (далее — объект
культурного наследия), (ОЗ):

разрешается:

1. Хозяйственная деятельность, направленная на сохранение и регенерацию историко-градостроительной среды объекта-культурного наследия;
2. Размещение временных строений и сооружений, необходимых для проведения ремонтно-реставрационных работ по объекту культурного наследия с последующим восстановлением нарушенного благоустройства;
3. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с функциональным назначением, не противоречащим установленным правилами землепользования и застройки городского округа г. Тамбов, видам разрешенного использования для данной территориальной зоны, с учетом ограничений настоящего режима;
4. Снос объектов капитального и некапитального строительства не представляющих историко-культурной ценности;
5. Благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных площадок, тротуаров традиционных и (или) имитирующих натуральные материалов, установка элементов благоустройства (скамьи, урны, цветочницы), установка произведений монументально-декоративного искусства, малых архитектурных форм;
6. Размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия; производство санитарных рубок и рубок ухода; благоустройство территории, направленное на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия, восстановление историкоградостроительной среды;
7. Строительство и реконструкция освещения с применением стилистически нейтральных решений опор освещения и светильников, либо

по аналогам исторических опор освещения и светильников, характерных для данной местности;

8. Размещение информационных табличек памятных знаков, иной историкокультурной информации (шириной не более 1,2 м и высотой не более 2 м);

9. Размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление, не препятствующих восприятию объекта культурного наследия;

10. Капитальный ремонт и реконструкции существующих объектов инженерной инфраструктуры при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия при проведении указанных работ;

11. Капитальный ремонт и реконструкции существующих линейных объектов (дорога) без изменения габаритов при условии сохранения объекта культурного наследия;

12. Проведение работ по инженерной защите территорий, устройство сооружений водоотведения с целью не допустить попадания ливневых и талых вод на территорию объекта культурного наследия;

13. Проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия.

запрещается:

1. Строительство объектов капитального строительства, за исключением специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историкоградостроительной среды объектов культурного наследия;

2. Установка глухих ограждений и ограждений высотой более 1,5 м с использованием нехарактерных для историко-градостроительной среды материалов и цветовых решений;

3. Прокладка инженерных коммуникаций наземным и надземным способом;

4. Организация стоков ливневых, талых и загрязнённых вод в сторону объекта культурного наследия;

5. Размещение взрывоопасных и пожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием;

6. Использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия;

7. Размещение некапитальных сооружений (временных построек, киосков, навесов, гаражей, павильонов), нарушающих визуальное восприятие объекта культурного наследия;

8. Изменение исторической трассировки и линий застройки улиц;

9. Размещение рекламных конструкций, баннеров, растяжек кроме праздничного и событийного оформления, устанавливаемого на срок проведения публичных мероприятий.

2. Требования к градостроительным регламентам в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ): разрешается:

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с функциональным назначением, сложившимся ко времени установления режима;

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

3. Снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности;

4. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства при условии обеспечения сохранности объекта культурного наследия при проведении указанных работ;

5. Использование в отделке фасадов материалов – кирпич, штукатурка, дерево – с применением натуральных, либо не ярких оттенков;

6. Снижение диссонирующего влияния зданий и сооружений путем использования в отделке фасадов натуральных и имитирующих натуральные отделочных материалов с применением цветовых решений характерных для историко-градостроительной среды, исключения высотных акцентов и доминант;

7. Проведение работ по озеленению территории при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия, нейтрализация дисгармоничного озеленения путём санации;

8. Благоустройство территории с использованием традиционных или имитирующих традиционные материалы, ограждения земельных участков, выходящие на территории общего пользования с использованием морфотипов исторических ограждений: металлическое или металлическое на каменном основании, прозрачность не менее 80%; максимальная высота всех типов ограждений не более 2 м;

9. Строительство, капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры, при условии обеспечения сохранности объекта культурного наследия при проведении указанных работ;

10. Размещение отдельно стоящего осветительного оборудования, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды;

11. Проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;

12. Размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера, включая праздничное оформление, а также временных строительных ограждающих конструкций;

13. Размещение на фасадах зданий вывесок в виде отдельных букв и знаков (не ярких цветов, не более 0,6 м. в высоту и 1 м в ширину) не выше уровня низа оконного этажа зданий.

запрещается:

1. Проведение строительных, земляных, хозяйственных работ на земельных участках, непосредственно связанных с земельными участками в границах территории объекта культурного наследия, без согласованной в установленном порядке документации (раздела проектной документации) по обеспечению сохранности объектов культурного наследия;

2. При реконструкции и новом строительстве объектов капитального строительства применение диссонирующих по отношению к объекту культурного наследия объемно-пространственных и архитектурных решений, в том числе использование ярких цветовых решений в отделке фасадов, кровельном покрытии, применение искусственных материалов в отделке фасадов, использования архитектурных акцентов, высоких скатных кровель и т. д.;

3. Строительство (подведение) сетей инженерно-технического обеспечения (теплотрасс, газопровода, электрокабеля) наземным и надземным способом;

4. Размещение взрывоопасных и пожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием, создающих угрозу объекту культурного наследия;

5. Установка бетонных, кирпичных, металлических и других сплошных ограждений, нарушающих восприятие объекта культурного наследия, использование в окраске ограждений, в том числе ворот и калиток, ярких цветов максимальной насыщенности;

6. Использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающие негативное воздействие на объект культурного наследия;

7. Установка на крышах зданий и сооружений рекламных конструкций; установка рекламных конструкций на фасадах зданий и сооружений, диссонирующих с историко-градостроительной средой объекта, с использованием ярких цветов и акцентов.

8. Размещение на фасадах, ориентированных на улицу, элементов систем кондиционирования, спутниковых антенн

3. Параметры разрешенного строительства в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ):

Строительство объектов капитального строительства и временных строений в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства:

- стилизация под архитектуру объектов историко-градостроительной среды либо нейтральная стилистика;
- максимальная высота зданий до конька 10 м (от планировочной отметки земли);
- крыши скатные или вальмовые с углом наклона до 40 градусов, покрытие кровель традиционных цветов;
- общая площадь остекления – не более 40% от поверхности фасада, допустимо применение деревянных и металлопластиковых конструкций оконных заполнений;
- максимальные габариты по длине и ширине зданий не устанавливаются, регулируются градостроительными, санитарно-эпидемиологическими и противопожарными нормативами.