

УПРАВЛЕНИЕ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

«27» 02 2023

г. Тамбов

№ 46

Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой» (Тамбовская область, г.Тамбов, ул.Базарная/ ул. Студенецкая, 111/34) 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 жилой» (Тамбовская область, г.Тамбов, ул.Базарная/ ул. Студенецкая, 111/34) и в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Установить зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом жилой», расположенного по адресу: Тамбовская область, г.Тамбов, ул.Базарная/ ул. Студенецкая, 111/34 (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. Заместителю начальника управления - начальнику отдела сохранения, государственной охраны и учета объектов культурного наследия управления по государственной охране объектов культурного наследия Тамбовской 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.

Начальник управления

 Д.А.Самородин

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к приказу управления по государственной
охране объектов культурного наследия области
от 27.02.2023 № 46

Зоны
охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой», расположенного по адресу: Тамбовская область, г.Тамбов,
ул.Базарная/ ул. Студенецкая, 111/34

1. Общие положения

1.1. Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», расположенного по адресу: Тамбовская область, г.Тамбов, ул.Базарная/ ул. Студенецкая, 111/34 (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), расположена с севера и юга от Объекта культурного наследия, проходит по ул. Студенецкой и ул. Базарной. В границы охранной зоны Объекта культурного наследия (ОЗ) включены:

- фрагмент территории общего пользования ул. Студенецкой и ул. Базарной;

площадь ОЗ составляет 3978 кв.м ± 22 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
20	431475,52	1247404,23
22	431478,30	1247419,54
29	431429,58	1247428,70

28	431433,18	1247447,28
34	431422,93	1247448,75
35	431424,85	1247463,99
7	431408,58	1247466,16
6	431407,48	1247457,84
36	431402,38	1247429,49
37	431379,37	1247433,61
4	431380,79	1247440,3
3	431354,99	1247444,24
2	431329,95	1247448,32
11	431327,67	1247429,05
16	431399,60	1247417,05
15	431393,16	1247381,13
17	431411,47	1247377,67
21	431418,44	1247413,8
20	431475,52	1247404,23

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

3.1. Для объекта культурного наследия устанавливается зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, состоящая из пяти участков:

участок зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности №1 (далее – ЗРЗ-1) расположен с юга от объекта культурного наследия. В границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) включены:

- дом с придомовой территорией, расположенной по адресу: ул. Базарная, 111;

- дом с придомовой территорией, расположенной по адресу: ул. Базарная, 109;

площадь участка ЗРЗ-1 составляет 1788 кв.м ± 14 кв.м.;

участок зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности №2 (далее – ЗРЗ-2) расположен с запада от объекта культурного наследия. В границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) включены:

- дом с придомовой территорией, расположенной по адресу:
ул. Базарная, 120;

- дом с придомовой территорией, расположенной по адресу:
ул. Базарная, 122;

- дом с придомовой территорией, расположенной по адресу:
ул. Базарная/ ул. Студенецкая, 122/36;

- дом с придомовой территорией, расположенной по адресу:
ул. Студенецкая, 36;

площадь участка ЗРЗ-2 составляет 2659 кв.м \pm 18 кв.м.;

участок зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности №3 (далее – ЗРЗ-3) расположен с северо-запада от объекта культурного наследия. В границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) включены:

- дом с придомовой территорией, расположенной по адресу:
ул. Студенецкая/ Базарная, 11/124;

площадь участка ЗРЗ-3 составляет 2168 кв.м \pm 16 кв.м.;

участок зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-4) расположен с северо-запада от объекта культурного наследия. В границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-4) включены:

- здание с прилегающей территорией, расположенной по адресу:
ул. Студенецкая, 9 и ул. Студенецкая 9Б;

площадь участка ЗРЗ-4 составляет 3170 кв.м \pm 19 кв.м.;

участок зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-5) расположен с запада от объекта культурного наследия. В границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-5) включены:

- хозяйственные постройки;

площадь участка ЗРЗ-5 составляет 874 кв.м \pm 10 кв.м.;

3.2. Координаты характерных точек границ ЗРЗ-1 (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	431335,12	1247478,97
2	431329,95	1247448,32
3	431354,99	1247444,24

4	431380,79	1247440,30
5	431385,35	1247461,95
6	431407,48	1247457,84
7	431408,58	1247466,16
8	431403,24	1247466,87
9	431389,54	1247469,77
10	431361,29	1247474,43
1	431335,12	1247478,97

3.3. Координаты характерных точек границ ЗРЗ-2 (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
11	431327,67	1247429,05
12	431323,19	1247390,77
13	431354,23	1247387,20
14	431368,03	1247385,43
15	431393,16	1247381,13
16	431399,60	1247417,05
11	431327,67	1247429,05

3.4. Координаты характерных точек границ ЗРЗ-3 (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
17	431411,47	1247377,67
18	431465,02	1247368,30
19	431469,92	1247367,45
20	431475,52	1247404,23
21	431418,44	1247413,80
17	431411,47	1247377,67

3.5. Координаты характерных точек границ ЗРЗ-4 (средняя квадратическая погрешность положения характерной точки составляет 0,10 м):

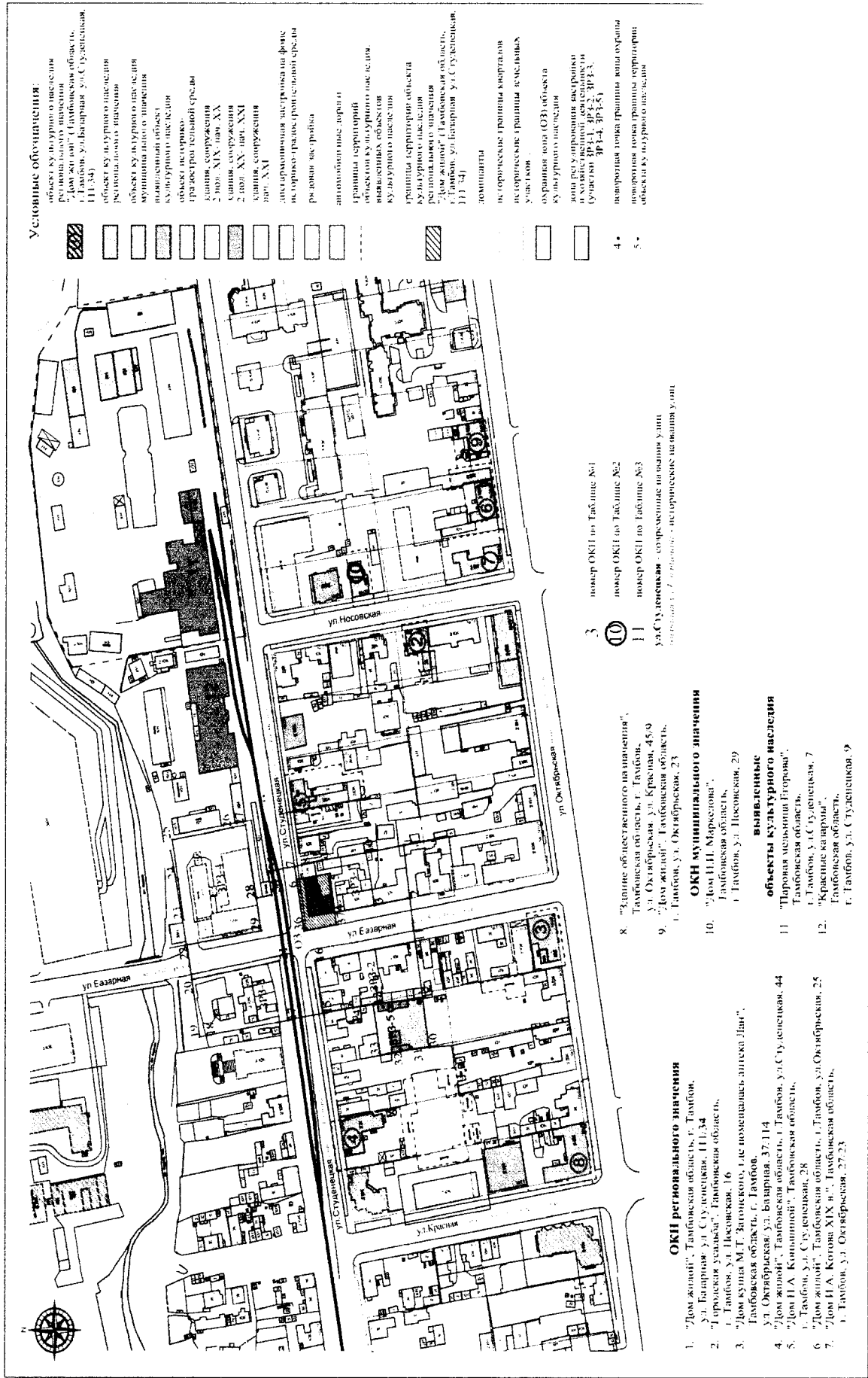
№ характерной точки	Координаты точек в местной системе координат, м Система координат МСК-68	
	X	Y
1	2	3
22	431478,30	1247419,54
23	431481,46	1247434,38
24	431486,36	1247458,42
25	431489,82	1247482,20
26	431450,59	1247488,78
27	431440,39	1247490,49
28	431433,18	1247447,28
29	431429,58	1247428,70
22	431478,30	1247419,54

3.6. Координаты характерных точек границ ЗРЗ-5 (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
30	431319,86	1247362,30
31	431329,43	1247361,57
32	431342,13	1247359,28
33	431348,98	1247358,05
13	431354,23	1247387,20
12	431323,19	1247390,77
30	431319,86	1247362,30

Продолжение приложения № 1

4. Схема границ зон охраны культурного наследия



ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом управления по государственной охране
объектов культурного наследия области
от 27.02.2023 № 46

Требования

к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны
объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой»,
расположенного по адресу: Тамбовская область, г.Тамбов,
ул.Базарная/ ул. Студенецкая, 111/34

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

В границах охранной зоны объекта культурного наследия
регионального значения «Дом жилой», расположенного по адресу:
Тамбовская область, г.Тамбов, ул.Базарная/ ул. Студенецкая, 111/34 (далее —
объект культурного наследия), (ОЗ):

разрешается:

1. Использование земельных участков в соответствии с
функциональным назначением, не противоречащим установленным
правилами землепользования и застройки муниципального образования
городского округа – город Тамбов, видам разрешенного использования для
данной территориальной зоны с учётом ограничений настоящего режима;

2. Снос (демонтаж) некапитальных строений, сооружений;

3. Хозяйственная деятельность, направленная на сохранение и
восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объектов
культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично
или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-
градостроительной среды);

4. Благоустройство территории с использованием материалов,
имитирующих традиционные:

в мощении тротуаров – асфальт, бетонная и каменная тротуарная плитка;
элементы благоустройства (уличная мебель, урны, цветочницы, малые
архитектурные формы) – деревянные, каменные или металлические;

5. Проведение работ по инженерной подготовке и инженерной защите
территории;

6. Благоустройство и озеленение территории с учётом сохранения
ценных зеленых насаждений, проведение санитарных рубок, кронирование
древесных и кустарниковых насаждений;

7. Проведение археологических полевых работ при наличии
соответствующего разрешения (открытого листа), с последующей
рекультивацией земель, целостность которых была нарушена при их
проведении;

8. Проведение земляных, землеустроительных работ с последующей
рекультивацией нарушенного поверхностного слоя;

9. Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, строительство (прокладка) новых объектов инженерной инфраструктуры, за исключением наземного и надземного способов прокладки;

10. Размещение информационных табличек, памятных знаков, историко-культурной информации (шириной не более 1,2 м и высотой не более 2 м);

11. Размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление, устанавливаемых на срок проведения публичных мероприятий;

12. Установка отдельно стоящего оборудования освещения;

13. Установка произведений монументально-декоративного искусства (высотой не более 5 м);

14. Реконструкция и ремонт дорог, устройство дорожной разметки, установка дорожных знаков;

15. Проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической и пожарной безопасности объекта культурного наследия.

запрещается:

1. 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 и (или) природной среды);

2. Размещение некапитальных сооружений (временных построек, киосков, навесов, гаражей, павильонов);

3. Организация стоков ливневых, талых и загрязненных вод в сторону территории объекта культурного наследия;

4. Размещение мусоросборников;

5. Использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия, допускающих вибрации грунта, фундаментов и наземных конструкций;

6. Изменение исторической трассировки и линий застройки улиц Базарной и Студенецкой;

7. Размещение рекламных конструкций, баннеров, растяжек, нарушающих визуальное восприятие объекта культурного наследия, 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 (участки ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, ЗРЗ-3, ЗРЗ-4, ЗРЗ-5) объекта культурного наследия:

разрешается:

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с функциональным назначением, не противоречащим установленным правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа – город Тамбов, видам разрешенного использования для данной территориальной зоны, с учетом ограничений настоящего режима;

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

3. При строительстве, реконструкции, капитальном ремонте зданий и сооружений использование в решении фасадов форм и деталей, отражающих архитектурный стиль сложившейся историко-градостроительной среды; применение не сплошного остекления (не более 40% остекления от общей площади фасадов); применение скатных крыш с углом наклона не более 45 градусов; балконов, эркеров, навесов над входами с шириной не более 1,5 м от основной плоскости стены;

4. Нейтрализация диссонирующего влияния фасада (фасадов) здания и (или) сооружения путём (снятия) демонтажа информационных конструкций (вывесок), достижение их стилового единства;

5. Размещение и внешний вид информационных конструкций (вывесок) на фасаде (фасадах) здания и (или) сооружения согласно Решения Тамбовской городской Думы Тамбовской области от 9 марта 2021 года № 139 «О Правилах благоустройства территории городского округа - город Тамбов и признании утратившими силу отдельных решений Тамбовской городской Думы Тамбовской области»;

6. Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, строительство (прокладка) новых объектов инженерной инфраструктуры, за исключением наземного и надземного способов прокладки;

7. Благоустройство и озеленение территории с учётом сохранения ценных зеленых насаждений, проведение санитарных рубок, кронирование древесных и кустарниковых насаждений;

8. Проведение археологических исследований при наличии открытого листа с последующей рекультивацией нарушенных земель;

9. Проведение земляных, землеустроительных работ с последующей рекультивацией нарушенного поверхностного слоя;

10. Проведение работ по инженерной подготовке и инженерной защите территории;

11. 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;

12. Устройство архитектурно-художественного освещения зданий и сооружений, размещение отдельно стоящего осветительного оборудования (ночной немерцающей подсветки зданий белого и желтого оттенков);

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

запрещается:

1. Применение диссонансных объемно-пространственных и архитектурных решений по активному силуэту (ломаные, изогнутые линии фасадов) и цвету, в том числе использование активных цветовых решений в отделке фасадов, кровельном покрытии (красный, оранжевый, желтый, зеленый, синий, фиолетовый – цвета максимальной насыщенности); использование в отделке фасадов сэндвич-панелей, а также технологии «вентилируемых фасадов» с облицовкой из композитных материалов, металлических листов, металлокассет, линейных панелей, металлического и ПВХ-сайдинга и керамогранитной плитки; применение сплошного остекления (более 40% остекления от общей площади фасадов), использования зеркального и цветного стекла; применение высоких (более 45 градусов) скатных крыш, мансард, башен и иных доминантных элементов в завершениях сооружений;

2. Строительство (прокладка) инженерных коммуникаций по фасадам зданий, выходящих на территории общего пользования;

3. Использование строительных технологий, создающих угрозу объекту культурного наследия - размещение взрывоопасных и пожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием;

4. Организация свалок и необорудованных мест для сбора мусора;

5. Размещение наземных устройств, сооружений, систем инженерно-технического обеспечения: модульных электротрансформаторных и газораспределительных подстанций, базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные радиоантенны;

6. Установка сплошных ограждений, нарушающих восприятие объекта культурного наследия; использование в окраске ограждений ярких цветов, нарушающих визуальное восприятие объекта культурного наследия (красный, оранжевый, желтый, зеленый, синий, фиолетовый – цвета максимальной насыщенности).

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

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

Параметры разрешенного строительства в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ-1):

- максимальная высота строительства – не более 6 м (высотные характеристики даются от планировочной отметки земли до наивысшей точки конструктивного элемента);
- реконструкция, капитальный ремонт существующих зданий и сооружений, превышающих 6 м – без увеличения по высоте;
- максимальные габариты по длине и ширине зданий не устанавливаются, регулируются градостроительными, санитарно-эпидемиологическими и противопожарными нормативами.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2, ЗРЗ-3, ЗРЗ-4) объекта культурного наследия:

Параметры разрешенного строительства в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ-2, ЗРЗ-3, ЗРЗ-4):

- максимальная высота строительства – не более 9 м (высотные характеристики даются от планировочной отметки земли до наивысшей точки конструктивного элемента);
- реконструкция, капитальный ремонт существующих зданий и сооружений, превышающих 9 м – без увеличения по высоте;
- максимальные габариты по длине и ширине зданий не устанавливаются, регулируются градостроительными, санитарно-эпидемиологическими и противопожарными нормативами.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-5) объекта культурного наследия:

Параметры разрешенного строительства в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ-5):

- максимальная высота строительства – не более 12 м (высотные характеристики даются от планировочной отметки земли до наивысшей точки конструктивного элемента);
- максимальные габариты по длине и ширине зданий не устанавливаются, регулируются градостроительными, санитарно-эпидемиологическими и противопожарными нормативами.