



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

ПРИКАЗ

«04» 04 2023 г.

г. Тамбов

№ 76

Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом предводителя Тамбовского дворянства А.И. Сатина» (Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Комсомольская, д. 41) 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 предводителя Тамбовского дворянства А.И. Сатина» (Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Комсомольская, д. 41) и в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Установить зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом предводителя Тамбовского дворянства А.И. Сатина», расположенного по адресу: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Комсомольская, д. 41 (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 по государственной охране объектов культурного наследия Тамбовской области - начальнику отдела сохранения, государственной охраны и учета объектов культурного наследия 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 Тамбовской 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 Тамбовской 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
Тамбовской области
от 04.04.2023 № 76

Зоны

охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом предводителя Тамбовского дворянства А.И. Сатина», расположенного по
адресу: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Комсомольская, д. 41

1. Общие положения

1.1. Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом предводителя Тамбовского дворянства А.И. Сатина», расположенного по адресу: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Комсомольская, д. 41 (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. Участок ОЗ-1 расположен с запада, севера и востока от объекта культурного наследия и его территории, на исторической дворовой территории здания-памятника и прилегающих к ней участках. Участок предназначен для сохранения исторической среды вокруг памятника. В границах участка ОЗ-1 расположены объекты историко-градостроительной среды «Восточный флигель, XIX в.», ул. Комсомольская, д. 41; «Флигель аптеки», ул. Комсомольская, д. 43 и хозяйственные постройки, не представляющие историко-культурной ценности.

Участок ОЗ-2 расположен с юга от объекта культурного наследия и его территории, на части улицы Комсомольской. Участок предназначен для сохранения бассейна видимости объекта культурного наследия.

2.2. Координаты характерных точек границ ОЗ-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

8	430359,63	1248155,19
9	430369,85	1248151,91
10	430374,06	1248150,55
11	430382,59	1248175,53
12	430386,25	1248186,25
13	430390,83	1248199,66
14	430377,06	1248204,73
15	430372,90	1248192,81
16	430371,62	1248189,15
17	430370,98	1248187,28
7	430382,73	1248183,34
6	430380,07	1248176,00
4	430376,15	1248177,30
3	430373,91	1248170,83
18	430366,07	1248173,40
19	430364,59	1248169,27

2.2. Координаты характерных точек границ ОЗ-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
20	430350,01	1248128,32
21	430353,41	1248138,21
8	430359,63	1248155,19
19	430364,59	1248169,27
18	430366,07	1248173,40
2	430365,52	1248173,58
1	430370,56	1248187,42
17	430370,98	1248187,28

16	430371,62	1248189,15
15	430372,90	1248192,81
14	430377,06	1248204,73
22	430383,89	1248222,99
23	430386,46	1248229,85
24	430394,37	1248251,00
25	430393,69	1248251,26
26	430402,69	1248275,12
27	430395,12	1248278,23
28	430342,14	1248131,27

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 трех участков:

участок ЗРЗ-1 расположен с севера от объекта культурного наследия и участков ОЗ-1, ОЗ-2, вдоль нечетной стороны улицы Комсомольской. Предназначен для сохранения линий застройки улиц Комсомольской и Карла Маркса, и масштаба городской среды в окружении объекта культурного наследия. Включает в себя дом № 39 по ул. Комсомольской, № 119/436 по ул. Карла Маркса и хозяйственные постройки.

участок ЗРЗ-2 расположен с севера от объекта культурного наследия и участка ЗРЗ-1 на части внутриквартального пространства. Участок предназначен для сохранения масштаба городской среды в окружении объекта культурного наследия и сохранения линии застройки улицы Карла Маркса. Включает в себя дом № 39а по ул. Комсомольской, № 119/43а по ул. Карла Маркса, и хозяйственные постройки.

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

29	430380,22	1248127,57
30	430382,66	1248134,17
31	430385,15	1248140,41
32	430396,20	1248170,48
33	430399,21	1248178,67
34	430417,46	1248228,35
35	430419,85	1248234,86
36	430421,92	1248240,52
24	430394,37	1248251,00
23	430386,46	1248229,85
22	430383,89	1248222,99
14	430377,06	1248204,73
13	430390,83	1248199,66
12	430386,25	1248186,25
11	430382,59	1248175,53
10	430374,06	1248150,55
9	430369,85	1248151,91
8	430359,63	1248155,19
21	430353,41	1248138,21

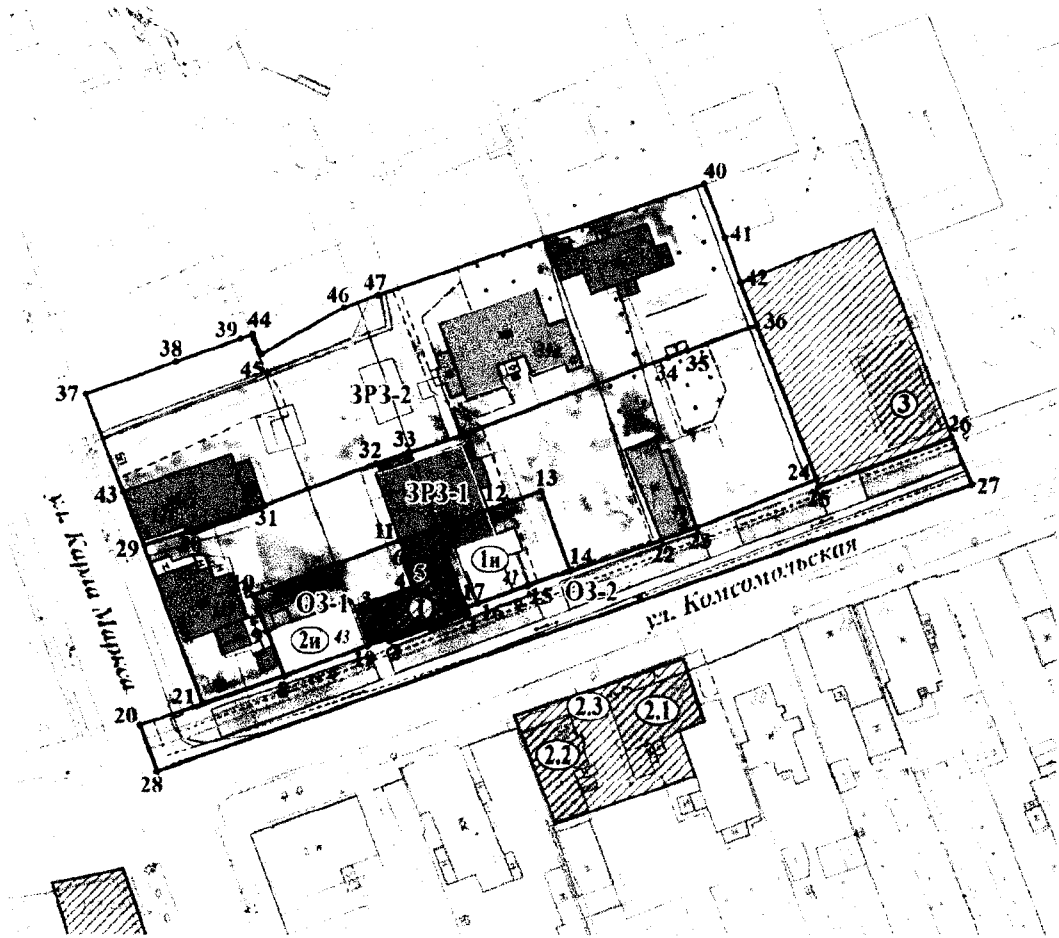
3.3. Координаты характерных точек границ ЗРЗ-2 (средняя квадратическая погрешность положения характерной точки составляет 0,10 м):

№ характерной точки	Координаты точек в местной системе координат, м
---------------------	---

1	Система координат МСК-68	
	X	Y
2	3	3
37	430409,74	1248116,55
38	430416,11	1248134,22
39	430420,81	1248147,09
44	430421,45	1248148,18
45	430417,54	1248149,82
46	430425,87	1248164,21
47	430428,45	1248171,04
40	430447,15	1248229,74
41	430436,58	1248234,30
42	430430,70	1248237,18
36	430421,92	1248240,52
35	430419,85	1248234,86
34	430417,46	1248228,35
33	430399,21	1248178,67
32	430396,20	1248170,48
31	430385,15	1248140,41
30	430382,66	1248134,17
29	430380,22	1248127,57
43	430391,53	1248123,50

4. Схема границ зон охраны объекта культурного наследия

Схема (графическое описание местоположения) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом предводителя Тамбовского дворянства А.И. Сатина», Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Комсомольская, д. 41



Условные обозначения:

Объект культурного наследия регионального значения, для которого устанавливаются зоны охраны:

«Дом предводителя Тамбовского дворянства А.И. Сатина», ул. Комсомольская, д. 41

Границы территории объекта культурного наследия

Охранная зона объекта культурного наследия

Зона регулирования застройки хозяйственной деятельности

Современные границы кадастровых кварталов, участков, внесенных в ЕГРН

Объекты капитального строительства, расположенные в границах зон охраны

Утраченные здания и сооружения в границах зон охраны

Эстетически-ценные фасады зданий и сооружений

Объекты историко-градостроительной среды, расположенные в границах зон охраны:

1и «Восточный флигель, XIX в.», ул. Комсомольская, д. 41

2и «Флигель аптеки», ул. Комсомольская, д. 45

Иные объекты культурного наследия регионального значения:

2 «Усадьба купца Егорова», ул. Комсомольская, д. 32:

2.1 «Главный дом», ул. Комсомольская, д. 32

2.2 «Флигель», Комсомольская, д. 32

2.3 «Ворота», Комсомольская, д. 32

3 «Дом, в котором во время учебы в Тамбовской гимназии в 1887-1892 гг. жил писатель С.Н. Сергеев-Ценский», ул. Комсомольская, д. 37

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом управления по государственной охране
объектов культурного наследия Тамбовской
области

от 04.04.2023 № 76

Требования

к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны
объекта культурного наследия регионального значения «Дом предводителя
Тамбовского дворянства А.И. Сатина», расположенного по адресу:
Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Комсомольская, д. 41

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

В границах охранной зоны объекта культурного наследия
регионального значения «Дом предводителя Тамбовского дворянства
А.И. Сатина», расположенного по адресу: Тамбовская область, г. Тамбов,
ул. Комсомольская, д. 41 (далее — объект культурного наследия), (ОЗ):

разрешается:

1. Хозяйственная деятельность, направленная 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);

2. Использование земельных участков и объектов капитального
строительства в соответствии с видами разрешенного использования,
установленными правилами землепользования и застройки муниципального
образования городского округа – город Тамбов, включая требования к
размеру и проценту застройки земельных участков, с учетом настоящих
требований;

3. Снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального
строительства, кроме объектов историко-градостроительной среды:
«Восточный флигель» (ул. Комсомольская, д. 41), «Флигель аптеки»
(ул. Комсомольская, д. 43) (участок ОЗ-1);

4. Ремонт, реконструкция без увеличения габаритов, воссоздание
элементов исторического декора фасадов объектов историко-
градостроительной среды: «Восточный флигель» (ул. Комсомольская, д. 41),
«Флигель аптеки» (ул. Комсомольская, д. 43), при ремонте и реконструкции
использование во внешней отделке фасадов и кровельном покрытии неярких
цветовых оттенков (участок ОЗ-1);

5. Ремонт, реконструкция без увеличения габаритов объектов
капитального строительства, при ремонте объектов капитального
строительства использование в решении фасадов форм и деталей,
отражающих архитектурные стили сложившейся историко-архитектурной

среды; использование в отделке фасадов натуральных и имитирующих натуральные, отделочных материалов;

6. Проведение работ по озеленению при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия; нейтрализация дисгармоничного озеленения путем санации;

7. Благоустройство пешеходных зон (тротуаров) с использованием в покрытии натуральных, или имитирующих натуральные материалы, устройство низких (не более 0,9 м) ограждений, отделяющих пешеходные зоны, окрашенных в нейтральные тона, живых изгородей (не выше 0,9 м) (участок ОЗ-2);

8. Установка элементов благоустройства (беседки, скамьи, урны, цветочницы), установка малых архитектурных форм (участок ОЗ-1);

9. Размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление; указателей расположения туристских ресурсов и социальных объектов шириной не более 1,2 м и высотой не более 2 м, афишных тумб с элементами исторической стилизации не выше 2,5 метров (участок ОЗ-2);

10. Ремонт дорог с твердым покрытием (участок ОЗ-2);

11. Строительство и реконструкция опор освещения улицы (участок ОЗ-2);

12. Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, при условии обеспечения сохранности объекта культурного наследия при проведении указанных работ;

13. 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 среды);

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

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

4. Снос, изменение габаритов, силуэта и исторического фасадного декора, до установления историко-культурной ценности, объектов историко-градостроительной среды «Восточный флигель» (ул. Комсомольская, д. 41);

«Флигель аптеки» (ул. Комсомольская, д. 43); при ремонте и реконструкции использование во внешней отделке сайдинга, иных искусственных материалов, ярких цветов окраски (участок ОЗ-1);

5. При ремонте и реконструкции объектов капитального строительства увеличение габаритов, использование во внешней отделке использование в отделке фасадов сэндвич-панелей, технологий вентилируемых фасадов с облицовкой из алюмокомпозитных материалов, металлических листов, металлокассет, линейных панелей, металлического и ПВХ-сайдинга и керамогранитной плитки; применение сплошного остекления (более 40% остекления от общей площади фасадов), использование зеркального и цветного стекла; использование активных цветовых решений в отделке фасадов и кровельном покрытии (максимальной насыщенности цвета: красный, оранжевый, желтый, зеленый, синий, фиолетовый) (участок ОЗ-1);

6. Установка сплошных ограждений, кроме временных ограждений строительных площадок и мусоросборников; использование в окраске ограждений ярких цветов;

7. Установка следующих средств наружной рекламы и информации: перетяжек; всех видов отдельно стоящих стационарных рекламных и информационных конструкций, кроме указанных как разрешенные (участок ОЗ-2);

8. Озеленение улицы Комсомольская вечнозелеными деревьями (участок ОЗ-2);

9. Прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, электрокабеля) наземным и надземным способом;

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

11. Парковка автотранспорта напротив главного фасада объекта культурного наследия и объектов историко-градостроительной среды (дома №№ 41, 41а, 43 по ул. Комсомольская) (участок ОЗ-2);

12. Установка мусорных контейнеров напротив главного фасада объекта культурного наследия и объектов историко-градостроительной среды (дома №№ 41, 41а, 43 по ул. Комсомольская) (участок ОЗ-2);

13. Размещение взрывоопасных и пожароопасных объектов, оборудования, оказывающего динамическое и вибрационное воздействие на объект культурного наследия;

14. Проведение земляных работ, за исключением посадки деревьев и кустарников, без обеспечения сохранности объектов археологического наследия в установленном законодательством порядке.

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) объекта культурного наследия:

разрешается:

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа – город Тамбов, включая требования к размеру и проценту застройки земельных участков, с учетом настоящих требований;

2. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства в соответствии с параметрами, установленными для участков зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;

3. Снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства;

4. При новом строительстве постройка зданий по линии застройки улиц Комсомольская, Карла Маркса;

5. При новом строительстве, реконструкции и ремонте объектов капитального строительства использование в решении фасадов форм и деталей, отражающих архитектурные стили сложившейся историко-архитектурной среды; применение остекления фасадов не более 40% от общей площади фасада, применение скатных крыш с углом наклона не более 45%, балконов, эркеров, навесов над входами с шириной не более 1,5 метров от основной плоскости стены; использование в отделке фасадов натуральных и имитирующих натуральные, отделочных материалов;

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

7. На фасадах зданий, обращенных к улице, размещение информационных вывесок - табличек организаций и учреждений, установленного органами местного самоуправления образца; иных информационных вывесок из отдельных элементов: букв, обозначений, декоративных элементов (высота букв не более 50 см, знаков, декоративных элементов не более 70 см) без использования непрозрачной основы для их крепления; выступ информационной вывески от плоскости фасада допускается не более чем на 10 см.; размещение информационных конструкций допускается на плоских участках фасада, свободных от архитектурных элементов; вывески могут быть размещены над окнами подвального или цокольного этажа, но не ниже 0,60 м от уровня земли до нижнего края настенной конструкции;

8. Устройство ограждения участков со стороны улиц Карла Маркса и Комсомольская с использованием традиционных материалов, архитектурно-исторических элементов и декоративной отделки: металлических или металлических на каменном основании, прозрачность не менее 50%, максимальная высота всех типов ограждений не более 2 метров;

9. Благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных площадок, тротуаров традиционных и (или) имитирующих натуральные материалов, установка элементов благоустройства (скамьи, урны, цветочницы), установка малых архитектурных форм;

10. Проведение работ по внутриквартальному озеленению, организация газонов, цветников, скверов;

11. Освоение подземного пространства при условии отсутствия негативного влияния на сохранность объекта культурного наследия;

12. Строительство, реконструкция, ремонт внутриквартальных проездов с твердым покрытием, строительство опор освещения проездов;

13. Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, прокладка новых объектов инженерной инфраструктуры (за исключением наземных и надземных сетей);

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

Запрещается:

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

2. При новом строительстве размещение зданий с отступом от линии застройки улиц Карла Маркса и Комсомольская; отступ от линии застройки улиц ограждений, ворот;

3. При реконструкции и новом строительстве объектов капитального строительства применение диссонансных объемно-пространственных и архитектурных решений по силуэту (ломаные, изогнутые линии фасадов); использование активных цветовых решений в отделке фасадов и кровельном покрытии (максимальной насыщенности цвета: красный, оранжевый, желтый, зеленый, синий, фиолетовый); использование в отделке фасадов сэндвич-панелей, технологий вентилируемых фасадов с облицовкой из алюмокомпозитных материалов, металлических листов, металлокассет, линейных панелей, металлического и ПВХ-сайдинга и керамогранитной плитки; применение сплошного остекления (более 40% остекления от общей площади фасадов), использование зеркального и цветного стекла; применение на зданиях плоских крыш (за исключением зданий с фальш-кровлей), высоких (более 45 градусов) скатных крыш, башен, куполов в завершениях сооружений;

4. Размещение на фасадах зданий, обращенных к улицами: вывесок в виде фигурных и прямоугольных коробов – лайтбоксов; световых коробов, витринных и подвесных конструкций, консольных конструкций (панель-кронштейнов); крышных конструкций и вывесок на крышах; отдельно стоящих сборно-разборных (складных) конструкций – штендеров; рекламных

вывесок любого типа, кроме информационно-туристских табличек, указателей; вывесок – банеров, за исключением банеров-экранов, размещаемых на время проведения ремонта фасада; размещение вывесок любых типов на архитектурных деталях фасадов; окнах, дверях, крышах;

5. Устройство глухих ограждений; применение в окраске ограждений ярких цветов (максимальной насыщенности цвета красный, оранжевый, желтый, зеленый, синий, фиолетовый, розовый);

6. Прокладка инженерных коммуникаций по фасадам зданий, формирующих территории общего пользования и обращенных в сторону объекта культурного наследия;

7. Прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, электрокабеля) наземным и надземным способом;

8. Использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающие негативное воздействие на объект культурного наследия, допускающих: вибрации грунта, фундаментов и наземных конструкций в результате погружения свай и шпунта молотами или вибраторами; рытье строительного котлована глубже подошвы существующих фундаментов при отсутствии расчета безопасного расстояния; промораживание и оттаивание грунта под фундаментами зданий при зимнем ведении работ;

9. Проведение земляных работ, за исключением посадки деревьев и кустарников, без обеспечения сохранности объектов археологического наследия в установленном законодательством порядке.

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

Участок ЗРЗ-1

Разрешается:

максимальная высота объектов капитального строительства от существующего уровня земли до верхней отметки скатной крыши – 9 метров;

реконструкция, капитальный ремонт существующих зданий и сооружений, превышающих 9 метров – без увеличения по высоте;

максимальные габариты объектов капитального строительства в плане - не устанавливаются.

Участок ЗРЗ-2

Разрешается:

максимальная высота объектов капитального строительства от существующего уровня земли до верхней отметки скатной крыши – 12 метров;

максимальные габариты объектов капитального строительства в плане - не устанавливаются.