



## ПРАВИТЕЛЬСТВО ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

### ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е

08.04.2015

№ 157-пп

г. Тверь

**Об утверждении границ зон охраны и режимов использования земель и градостроительных регламентов объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XVIII – XIX вв., 2-ая пол. XIX в.»: главный дом, 2-ая пол. XVIII – XIX вв.; ворота проездные с калиткой, сер. XIX в.; флигель жилой, 2-ая четв. XIX в.; хозяйственное надворное строение, сер. XIX в.; ограда, 2-ая четв. XIX в.», расположенного по адресу: город Тверь, улица Вольного Новгорода, д. 5**

В соответствии со статьей 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», статьей 13 закона Тверской области от 23.12.2009 № 112-ЗО «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Тверской области» Правительство Тверской области постановляет:

1. Утвердить границы зон охраны и режимы использования земель и градостроительные регламенты объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XVIII – XIX вв., 2-ая пол. XIX в.: главный дом 2-ая пол. XVIII – XIX вв.; ворота проездные с калиткой, сер. XIX в.; флигель жилой, 2-ая четв. XIX в.; хозяйственное надворное строение, сер. XIX в.; ограда, 2-ая четв. XIX в.», расположенного по адресу: город Тверь, улица Вольного Новгорода, д. 5 (прилагаются).

2. Рекомендовать администрации города Твери при реализации полномочий в сфере градостроительства руководствоваться установленными режимами использования земель в границах данных зон.

3. Графическое приложение к границам зон охраны и режимам использования земель объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XVIII – XIX вв., 2-ая пол. XIX в.: главный дом

2-ая пол. XVIII – XIX вв.; ворота проездные с калиткой, сер. XIX в.; флигель жилой, 2-ая четв. XIX в.; хозяйственное надворное строение, сер. XIX в.; ограда, 2-ая четв. XIX в.», расположенного по адресу: город Тверь, улица Вольного Новгорода, д. 5 подлежит размещению на официальном сайте исполнительных органов государственной власти Тверской области.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания и подлежит официальному опубликованию.

Губернатор области



А.В. Шевелев

Приложение  
к постановлению Правительства  
Тверской области  
от 08.04.2015 № 157-пп

Границы зон охраны и режимы использования земель и градостроительные регламенты объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XVIII - 2-ая четв. XIX вв., 2-ая пол. XIX в.: главный дом, 2-ая пол. XVIII – XIX вв.; ворота проездные с калиткой, сер. XIX в.; флигель жилой, 2-ая четв. XIX в.; хозяйственное надворное строение, сер. XIX в.; ограда, 2-ая четв. XIX в.», расположенного по адресу: город Тверь, улица Вольного Новгорода, д. 5

Раздел I  
Общая часть

Объект культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XVIII - 2-ая четв. XIX вв., 2-ая пол. XIX в.: главный дом, 2-ая пол. XVIII – XIX вв.; ворота проездные с калиткой, сер. XIX в.; флигель жилой, 2-ая четв. XIX в.; хозяйственное надворное строение, сер. XIX в.; ограда, 2-ая четв. XIX в.», (далее по тексту «Усадьба городская, кон. XVIII - 2-ая четв. XIX вв., 2-ая пол. XIX в.»), расположенного по адресу: город Тверь, улица Вольного Новгорода, д. 5, подлежит сохранению, включению в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации, государственной охране и научной реставрации с его приспособлением для современного использования.

Границы режимов использования земель и градостроительных регламентов зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XVIII - 2-ая четв. XIX вв., 2-ая пол. XIX в.», расположенного по адресу: Тверская область, город Тверь, улица Вольного Новгорода, д. 5, размещены на графическом приложении к постановлению.

Границы зон охраны даны по координатам точек, обозначенных на графическом приложении. В тексте координаты точек приведены в таблице в местной системе координат опорной межевой сети, предусмотренной Инструкцией по межеванию земель, утвержденной 08.04.1996 Комитетом Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству.

Территория памятника утверждена приказом Главного управления по государственной охране объектов культурного наследия Тверской области от 22.07.2014 № 117.

## Раздел II Охранная зона

Охранная зона объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XVIII - 2-ая четв. XIX вв., 2-ая пол. XIX в.», расположенного по адресу: город Тверь, улица Вольного Новгорода, д. 5, определяется зоной наилучшей видимости объекта культурного наследия. Внутренняя граница охранной зоны определяется границей территории рассматриваемого памятника.

На территории охранной зоны объекта культурного наследия для обеспечения сохранности указанного памятника истории и культуры в его историческом ландшафтном окружении режимом использования земель ограничивается хозяйственная деятельность и запрещается новое строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной и природной среды данного объекта культурного наследия. В том числе предусматривается сохранение исторически ценных градоформирующих объектов, с последующим восстановлением и приспособлением для современного использования, определяемыми специальными проектами. В части охранной зоны, занятой территориями общего пользования, не допускается устройство щитовой и выносной рекламы, рекламных и информационных растяжек, необходимо проведение благоустройства с использованием исторических аналогов, характерных для центра Твери XIX - сер. XX вв. Особый режим использования земель в границах охранной зоны, предлагаемый рассматриваемым проектом, включает требования, необходимые для обеспечения физической сохранности объекта культурного наследия, в том числе обеспечение пожарной безопасности и защиты от динамических воздействий, сохранение существующих гидрогеологических и экологических условий.

На территориях, на которые распространяется действие градостроительных регламентов – внутриквартальных участках охранной зоны, градостроительным регламентом допускается освоение подземного пространства, прокладка и реконструкция инженерных коммуникаций. Является необходимым применение специальных мер для повышения класса пожарной безопасности зданий по границам охранной зоны – восстановление брандмауэров в исторических габаритах, пропитка и обработка деревянных конструкций, имеющих историко-культурную ценность. Допускается компенсационное восстановление или восполнение объемов утраченных исторических строений при условии сохранения исторических границ домовладений.

Градостроительный регламент охранной зоны предусматривает сохранение существующего вида использования зданий как многоквартирных жилых домов с возможным использованием первых этажей под торговые, общественные и административно-деловые функции. Подлежит сохранению существующая высота застройки – до 20 м до конька

скатных крыш. Допускается техническая модернизация зданий и их капитальный ремонт при условии сохранения композиционной структуры и декора уличных фасадов, размеров и форм оконных проемов и заполнений, исторической отделки и покраски фасадов.

#### Охранная зона. Описание границ

Номер точки	Координата X	Координата Y
1	653.15	56.02
2	698.59	49.23
3	696.83	37.13
4	666.40	41.44
5	664.54	34.30
6	672.34	32.33
7	667.61	12.66
8	664.00	13.53
9	663.28	10.56
10	661.14	11.10
11	660.06	6.79
12	686.74	-7.97
13	682.63	-15.04
14	690.62	-19.52
15	696.63	-9.28
16	730.58	-28.12
17	723.79	-40.10
18	733.29	-45.41
19	733.17	-45.84
20	738.64	-48.85
21	737.27	-51.24
22	754.29	-60.65
23	760.17	-44.49
24	765.17	-26.37
25	769.01	-27.44
26	770.89	-20.43
27	777.25	-14.96
28	778.45	-8.65
29	801.62	-14.99
30	809.13	11.67
31	813.88	29.64
32	835.71	25.50
33	804.11	-88.37
34	828.41	-102.00
35	855.95	-117.58
36	958.18	-175.43

37	951.00	-200.13
38	799.18	-114.63
39	796.81	-115.61
40	786.88	-151.33
41	765.14	-145.69
42	772.01	-120.86
43	777.19	-102.01
44	749.74	-85.87
45	672.03	-41.48
46	665.62	-52.78
47	658.03	-48.85
48	651.99	-51.25
49	640.44	-93.09
50	622.63	-88.47
51	602.13	-80.87
52	612.36	-43.18
53	614.35	-35.84
54	610.82	-35.47
55	611.55	-27.85
56	615.93	-28.22
57	616.20	-25.53
58	617.13	-25.59
59	625.79	6.37
60	637.75	-0.26
61	639.69	7.00
62	651.96	50.87
63	794.65	-40.23
64	784.71	-77.64
65	759.12	-63.20
66	763.25	-47.57
67	768.01	-30.41

### Раздел III

#### Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XVIII - 2-ая четв. XIX вв., 2-ая пол. XIX в.», расположенного по адресу: город Тверь, улица Вольного Новгорода, д. 5, с подзонами ЗР-1, ЗР-2, ЗР-3 и ЗР-4.

Режим использования земель в границе зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, предусматривает ограничение строительства, хозяйственной и иной деятельности, обеспечение условий пожарной безопасности, сохранение гидрогеологических и экологических условий,

необходимых для сохранности объекта. Режим предусматривает сохранение старовозрастных и ценных в композиционно-планировочном отношении древесно-кустарниковых насаждений. Режим допускает примыкание и функциональное объединение нескольких объектов капитального строительства и их частей, находящихся в смежных исторических домовладениях, а также в различных подзонах зоны регулирования.

Градостроительный регламент в границе зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности предусматривает разрешенное использование территории для размещения объектов жилого, торгового и общественно-делового назначения, за исключением складов, оптовых баз, отдельно стоящих многоместных гаражей и крытых парковок. Допускается освоение подземного пространства, а также прокладка и реконструкция подземных инженерных коммуникаций. Разрешено применение традиционных для вт. пол. XVIII - сер. XX вв. приемов отделки фасадов лицевым кирпичом с обработкой швов, натуральным камнем, штукатуркой, деревом. Разрешено применение традиционных для вт. пол. XVIII - сер. XX вв. приемов окраски фасадов и цветовых сочетаний.

Режим разрешает разборку в установленном порядке существующих объектов: это здания № 3 по улице Вольного Новгорода, а также хозяйственных строений на дворовых территориях, не представляющих историко-культурной ценности, с последующим строительством в рамках предлагаемого проектом градостроительного регламента, при условии сохранения исторически сложившихся границ земельных участков (домовладений).

По предлагаемым параметрам разрешенного строительства зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности разделяется на четыре подзоны: ЗР-1 (2 участка), ЗР-2, ЗР-3, ЗР-4.

#### 1. Подзона ЗР-1 зоны регулирования. Описание режимов

В границах подзоны ЗР-1 зоны регулирования разрешается новое капитальное строительство с предельной высотой от абсолютной отметки +133,5 до верхних точек объемов скатных крыш 10 м, до венчающих карнизов 7 м. Максимальный процент застройки в подзоне ЗР-1 в исторических домовладениях в квартале 6 предлагается в соответствии с его историческими параметрами, что составляет 70 % (допускается понижение процента застройки с учетом действующих нормативов). Параметры и пропорции новых объектов капитального строительства, размещаемых в подзоне ЗР-1, а также декор фасадов, строительные и отделочные материалы, форма кровель должны отвечать соответствующим характеристикам существовавшей на этом месте исторической застройки сер. XVIII - нач. XX вв. и ее ближайших тверских аналогов. Не допускается устройство ломаных скатных крыш.

## Подзона ЗР-1 зоны регулирования. Описание границ

Номер точки	Координата X	Координата Y
1	666.40	41.44
2	696.83	37.13
3	695.72	29.43
4	690.45	10.76
5	744.31	-6.51
6	742.60	-14.44
7	741.37	-18.33
8	737.26	-31.82
9	730.58	-28.12
10	696.63	-9.28
11	690.62	-19.52
12	682.63	-15.04
13	686.74	-7.97
14	660.06	6.79
15	661.14	11.10
16	663.28	10.56
17	664.00	13.53
18	667.61	12.66
19	672.34	32.33
20	664.54	34.30
21	753.48	-22.56
22	761.66	-25.37
23	765.17	-26.37
24	760.17	-44.49
25	745.74	-36.51

## 2. Подзона ЗР-2 зоны регулирования. Описание режимов

В границах подзоны ЗР-2 зоны регулирования предлагаемый проектом градостроительный регламент разрешает новое капитальное строительство с предельной высотой от абсолютной отметки +133,5 м до верхних точек объёмов скатных крыш – не более 12 м, до верха венчающего карниза – не более 7 м. Нормативные показатели плотности застройки территориальных зон – для жилых зданий в условиях реконструкции квартала – до 60 %, для многофункциональных общественно-деловых зданий – до 100 %.

## Подзона ЗР-2 зоны регулирования. Описание границ

Номер точки	Координата X	Координата Y
1	745.74	-36.51
2	760.17	-44.49



Номер точки	Координата X	Координата Y
3	754.29	-60.65
4	737.27	-51.24
5	738.64	-48.85

### 3. Подзона ЗР-3 зоны регулирования. Описание режимов

В границах подзоны ЗР-3 зоны регулирования предлагаемый градостроительный регламент разрешает новое строительство с предельной высотой от абсолютной отметки +133,5 м до верхних точек объемов скатных крыш – не более 14 м, до верха венчающего карниза – не более 12 м (по уровню верха венчающего карниза дома № 1 по улице Вольного Новгорода). Нормативные показатели плотности застройки территориальных зон для жилых зданий в условиях реконструкции квартала – до 60 %, для многофункциональных общественно-деловых зданий – до 100 %.

#### Подзона ЗР-3 зоны регулирования. Описание границ

Номер точки	Координата X	Координата Y
1	730.58	-28.12
2	737.26	-31.82
3	745.74	-36.51
4	738.64	-48.85
5	733.17	-45.84
6	733.29	-45.41
7	723.79	-40.10

### 4. Подзона ЗР-4 зоны регулирования. Описание режимов

В границах подзоны ЗР-4 зоны регулирования предлагаемый градостроительный регламент разрешает новое строительство с предельной высотой от абсолютной отметки +133,5 м до верхних точек объемов крыш – не более 16 м, до верха венчающего карниза – не более 13 м, максимальный процент застройки в границах зоны ЗР-4 составляет 100 %, необходимо формирование традиционного архитектурного силуэта аттикового этажа по ближайшим аналогам (дом жилой № 16 по Тверскому проспекту, дом жилой № 2 по набережной Степана Разина), разрешен уклон от 10 до 45 градусов. с достижением максимальной высоты крыш к западной границе территории данного режима.

#### Подзона ЗР-4 зоны регулирования. Описание границ

Номер точки	Координата X	Координата Y
1	741.37	-18.33

Номер точки	Координата X	Координата Y
2	753.48	-22.56
3	745.74	-36.51
4	737.26	-31.82

Раздел V  
Объекты археологического наследия

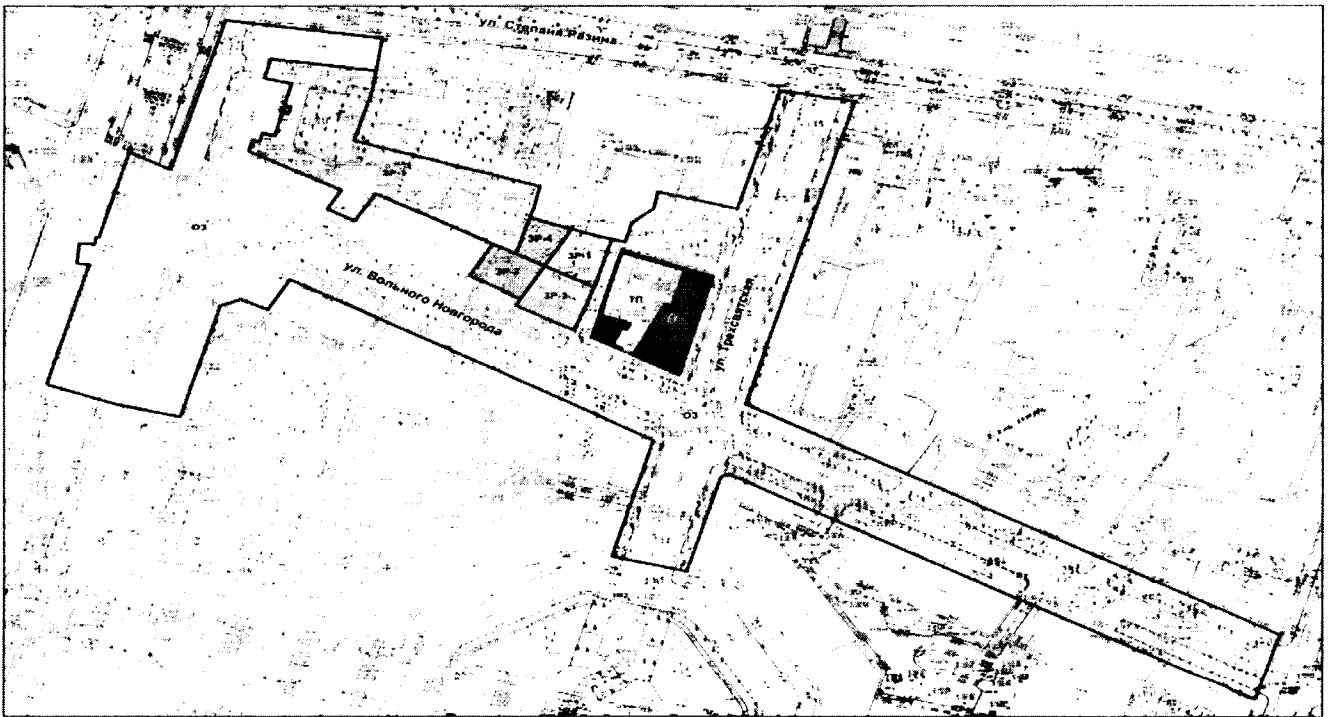
Рассматриваемая территория расположена на территории памятника археологии федерального значения (объекта археологического наследия) – «Загородский посад г. Твери», принятого на государственную охрану решением Исполнительного комитета Калининского областного Совета народных депутатов трудящихся от 20.08.1973 № 310.

Все виды земляных работ на территории объекта археологического наследия могут производиться только по согласованию с уполномоченным органом охраны памятников и только после обеспечения и выполнения работ по сохранению памятника в соответствии с нормами законодательства.

## Приложение

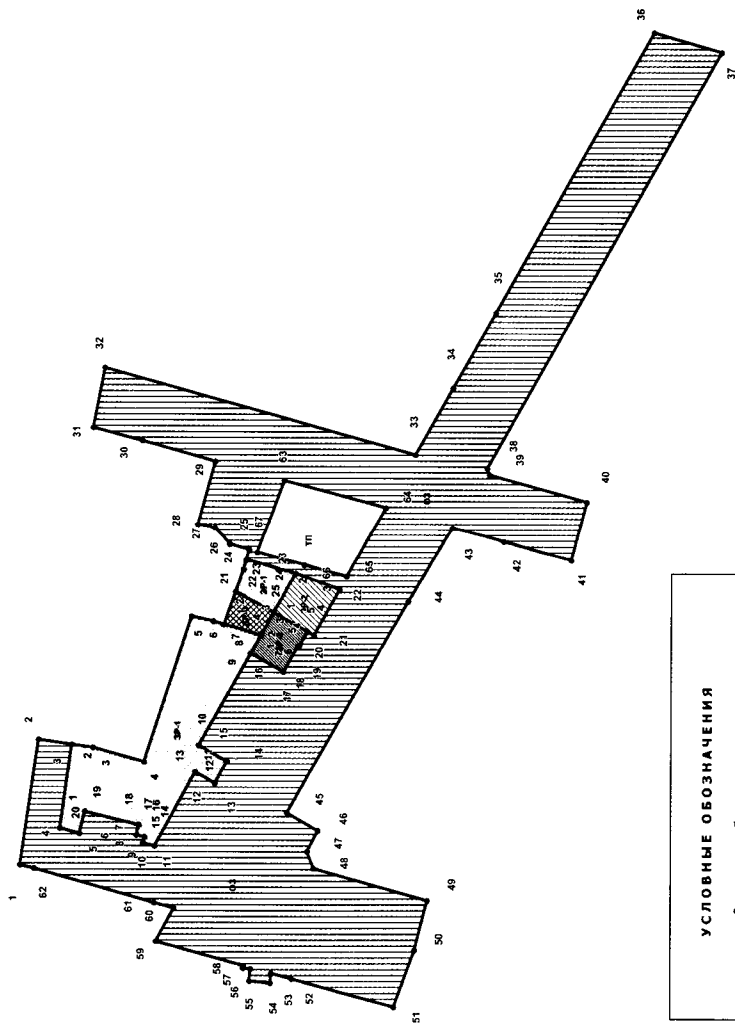
к границам зон охраны и режимам использования земель и градостроительным регламентам объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XVIII – XIX вв., 2-ая пол. XIX в.: главный дом 2-ая пол. XVIII – XIX вв.; ворота проездные с калиткой, сер. XIX в.; флигель жилой, 2-ая четв. XIX в.; хозяйственное надворное строение, сер. XIX в.; ограда, 2-ая четв. XIX в.», расположенного по адресу: город Тверь, улица Вольного Новгорода, д. 5

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XVIII - 2-ая четв. XIX в., 2-ая пол. XIX в.», по адресу: Тверская обл., г. Тверь, ул. Вольного Новгорода, 5  
Карта (схема) границ зон охраны




УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
	Объект культурного наследия регионального значения "Усадьба городская кон. XVIII - 2-ая четв. XIX в., 2-ая пол. XIX в."
	Территория объекта культурного наследия регионального значения "Усадьба городская кон. XVIII - 2-ая четв. XIX в., 2-ая пол. XIX в."
	Зона охраны объекта культурного наследия
	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
	подзона ЗР-1
	подзона ЗР-2
	подзона ЗР-3
	подзона ЗР-4

Координатное описание границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Усадьба городская, кон. XVIII - 2-ая четв. XIX в., 2-ая пол. XIX в.", по адресу: Тверская обл., г. Тверь, ул. Вольного Новгорода, 5







**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

Зона охраны объекта культурного наследия.

-  Охранная зона

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности:

-  подзона ЗР-1
-  подзона ЗР-2
-  подзона ЗР-3
-  подзона ЗР-4

Охранная зона		
№ точки	Координата X	Координата Y
1	696,83	7113
2	696,40	41,24
3	694,94	34,30
4	694,94	29,43
5	694,94	10,76
6	694,94	-6,31
7	694,94	-14,34
8	694,94	-21,34
9	693,28	10,56
10	661,14	11,10
11	660,06	6,79
12	686,74	-7,97
13	667,63	15,04
14	690,62	19,52
15	696,62	-9,28
16	730,98	28,12
17	723,79	-40,10
18	733,29	-45,41
19	733,29	-51,41
20	738,64	-48,85
21	727,27	51,24
22	724,29	60,65
23	763,17	-44,69
24	763,17	-51,24
25	760,08	20,43
26	770,08	20,43
27	777,25	-14,46
28	778,45	-8,85
29	801,62	14,99
30	809,13	11,67
31	813,88	29,64
32	815,71	25,50
33	806,11	88,37
34	828,41	102,00
35	855,95	117,98
36	938,38	175,43
37	951,00	200,13
38	793,18	114,63
39	798,81	115,85
40	798,81	114,63
41	765,14	114,63
42	770,08	108,26
43	770,08	102,00
44	749,74	85,87
45	672,03	-40,48
46	665,62	-52,78
47	658,03	-48,85
48	651,99	51,25
49	640,44	93,09
50	622,83	88,47
51	602,13	80,87
52	612,36	43,18
53	614,35	35,84
54	613,59	35,47
55	613,59	-7,95
56	613,59	-28,12
57	613,59	-35,25
58	613,59	-42,38
59	625,28	43,37
60	637,75	0,26
61	639,69	7,00
62	631,96	50,87
63	794,65	-40,23
64	784,71	77,64
65	759,12	63,20
66	763,25	-47,57
67	768,01	38,41

Зона регулирования 1		
№ точки	Координата X	Координата Y
1	666,40	41,44
2	696,83	37,13
3	695,72	29,43
4	694,94	10,76
5	743,51	-6,31
6	743,51	-14,34
7	743,51	-21,34
8	727,26	-28,12
9	745,54	-28,12
10	696,63	-9,28
11	690,62	-19,52
12	692,63	15,04
13	686,74	-7,97
14	660,06	6,79
15	661,14	11,10
16	663,28	10,56
17	665,09	13,53
18	667,63	12,66
19	672,34	23,33
20	684,34	34,30
21	753,48	22,58
22	761,68	25,37
23	763,17	-28,37
24	763,17	-35,41
25	763,25	-36,51

Зона регулирования 2		
№ точки	Координата X	Координата Y
1	745,74	-28,52
2	760,17	-44,49
3	750,29	-60,65
4	727,27	51,24
5	738,64	-48,85

Зона регулирования 3		
№ точки	Координата X	Координата Y
1	730,58	28,12
2	737,26	-11,87
3	745,74	-36,53
4	738,64	-48,85
5	733,17	-45,84
6	733,29	-45,41
7	723,29	-40,10

Зона регулирования 4		
№ точки	Координата X	Координата Y
1	741,37	18,53
2	743,51	-22,55
3	743,51	-28,52
4	737,26	-37,89