



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

**ПРИКАЗ**

«14» 10 2019

г. Тамбов

№ 264

Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом дворянина Кондоиди» (Тамбовская область, г.Тамбов, ул.Коммунальная, д.6) 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 № 572-3 «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 дворянина Кондоиди» (Тамбовская область, г.Тамбов, ул.Коммунальная, д.6) и в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия **ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Установить зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом дворянина Кондоиди», расположенного по адресу: Тамбовская область, г.Тамбов, ул.Коммунальная, д.6 (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 (Мартехин) 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 57.1 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](http://www.pravo.gov.ru)), на сайте сетевого издания «Тамбовская жизнь» ([www.tamlife.ru](http://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



В.И.Копылов

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1  
к приказу управления по государственной  
охране объектов культурного наследия области  
от 17.10.2018 № 264

Зоны  
охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом дворянина Кондоиди», расположенного по адресу:  
Тамбовская область, г.Тамбов, ул.Коммунальная, д.6

1. Общие положения

1.1. Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом дворянина Кондоиди», расположенного по адресу: Тамбовская область, г.Тамбов, ул.Коммунальная, д.6 (далее — объект культурного наследия), включают в себя охранную зону 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, состоящая из четырех участков:

участок охранной зоны № 1 (далее — ОЗ-1) расположен с севера от объекта культурного наследия, по улице Коммунальная. Включает историческую планировку города. Предназначен для обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия по основным каналам видимости;

участок охранной зоны № 2 (далее — ОЗ-2) расположен западнее от объекта культурного наследия, включает территорию, расположенную между объектом культурного наследия и территорией объекта культурного наследия «Дом, в котором в 1951-1952 гг. жил композитор, военный дирижер, автор вальса «На сопках Маньчжурии» Шатров Илий Алексеевич», по ул.Коммунальная, д.8. Предназначен для обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия по основным каналам видимости;

участок охранной зоны № 3 (далее — ОЗ-3) расположен южнее от объекта культурного наследия, на части прилегающего к объекту культурного наследия квартала малоэтажной застройки. Устанавливается в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом окружении;

участок охранной зоны № 4 (далее — ОЗ-4) расположена восточнее от объекта культурного наследия, на части прилегающего к объекту культурного наследия квартала малоэтажной застройки. Устанавливается в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом окружении.

2.2. Границы участка ОЗ-1 проходят: от северо-западного угла территории объекта культурного наследия, в западном направлении, по северной линии границ территории объекта культурного наследия «Дом, в котором в 1951-1952 гг. жил композитор, военный дирижер, автор вальса «На сопках Маньчжурии» Шатров Илий Алексеевич» (г.Тамбов, ул.Коммунальная, д.8), объекта культурного наследия «Гражданское здание» (г.Тамбов, ул.Коммунальная/ул.Карла Маркса, д.8/149); далее в северном направлении пересекая ул.Коммунальная, до юго-западного угла границ территории объекта культурного наследия «Здание технического училища А.М.Носова» (г.Тамбов, ул.Коммунальная, д.9); далее в восточном направлении по южной линии границы территории объекта культурного наследия «Здание технического училища А.М.Носова» (г.Тамбов, ул.Коммунальная, д.9), по плоскости главного (южного) фасада многоэтажного дома по ул.Коммунальная, д.7; далее по границе территории объекта культурного наследия «Здание мужской гимназии» (г.Тамбов, ул.Советская, д.116); далее в южном направлении пересекая ул.Коммунальная, до плоскости главного (северного) фасада дома по ул.Коммунальная, д.4А; далее в западном направлении до границы территории объекта культурного наследия и исходной точки.

2.3. Координаты характерных точек границ участка ОЗ-1:

№ характерной точки	Координаты точек в местной системе координат, м	
	Система координат МСК-68	
	X	Y
1	2	3
1	431016,87	1248101,36
6	431012,57	1248083,50
7	431010,57	1248070,70
8	431001,38	1248018,60
9	431018,19	1248014,32
10	431032,84	1248102,14
11	431034,96	1248101,78
12	431035,77	1248106,56
13	431044,50	1248158,43
14	431045,47	1248164,18
15	431042,54	1248164,65
16	431048,78	1248201,02
17	431032,54	1248204,11

1	2	3
18	431025,92	1248168,02
2	431028,64	1248167,56

2.4. Границы участка ОЗ-2 проходят: от северо-западного угла территории объекта культурного наследия, в западном направлении, до северо-восточного угла границы территории объекта культурного наследия «Дом, в котором в 1951-1952 гг. жил композитор, военный дирижер, автор вальса «На сопках Маньчжурии» Шатров Илий Алексеевич» (г.Тамбов, ул.Коммунальная, д.8); далее в южном направлении по границе территории объекта культурного наследия «Дом, в котором в 1951-1952 гг. жил композитор, военный дирижер, автор вальса «На сопках Маньчжурии» Шатров Илий Алексеевич» (г.Тамбов, ул.Коммунальная, д.8), продолжая южное направление по плоскости боковых (восточных) фасадов домов по ул.Коммунальная, д.8Б, д.8В; далее в западном направлении, по плоскости южного фасада дома по ул.Коммунальная, д.8В; далее продолжая южное направление до плоскости фасада дома по ул.Карла Маркса, д.147А; далее в восточном направлении по плоскости фасада дома по ул.Карла Маркса, д.147А до границы территории объекта культурного наследия; далее в северном направлении по западной линии границы территории объекта культурного наследия до исходной точки.

2.5. Координаты характерных точек границ участка ОЗ-2:

№ характерной точки	Координаты точек в местной системе координат, м Система координат МСК-68	
	X	Y
1	431016,87	1248101,36
6	431012,57	1248083,50
19	430996,90	1248085,96
20	430996,61	1248083,98
21	430983,58	1248086,33
22	430983,43	1248084,99
23	430961,98	1248187,93
24	430952,35	1248080,49
25	430949,27	1248057,62
26	430934,07	1248060,18
27	430943,32	1248114,00

2.6. Границы участка ОЗ-3 проходят: по южной границе территории объекта культурного наследия, в западном направлении, до пересечения с плоскостью фасада дома по ул.Интернациональная, д.11А; далее, в южном направлении, по ломаной линии вдоль плоскости южного и восточного фасадов дома по ул.Интернациональная, д.11А; далее в восточном направлении, по линии плоскости южного фасада дворовых пристроек; далее в северном направлении, по линии плоскости восточного фасада дворовых пристроек до пересечения с границей территории объекта культурного наследия; далее в западном направлении, по линии границы территории объекта культурного наследия до исходной точки.

2.7. Координаты характерных точек границ участка ОЗ-3:

№ характерной точки	Координаты точек в местной системе координат, м Система координат МСК-68	
	X	Y
4	430939,26	1248149,19
28	430938,58	1248145,99
29	430924,01	1248149,08
30	430919,84	1248126,16
31	430892,03	1248130,69
32	430896,86	1248170,68
33	430941,90	1248164,02

2.8. Границы участка ОЗ-4 проходят: по плоскости главного (северного) фасада дома по ул.Коммунальная, д.4А, в западном направлении, до пересечения с границей территории объекта культурного наследия; далее в южном направлении, по линии границы территории объекта культурного наследия; далее в восточном направлении, по линии плоскости южного фасада дворовых пристроек; далее в северном направлении, по ломаной линии, по плоскости фасада дома по ул.Коммунальная, д.4А до исходной точки.

2.9. Координаты характерных точек границ участка ОЗ-4:

№ характерной точки	Координаты точек в местной системе координат, м Система координат МСК-68	
	X	Y
1	2	3
17	431032,54	1248204,11
18	431025,92	1248168,02

1	2	3
34	430972,94	1248176,46
35	430977,94	1248204,08
36	431014,76	1248196,06
37	431016,92	1248207,21

### 3. Схема границ зон охраны объекта культурного наследия

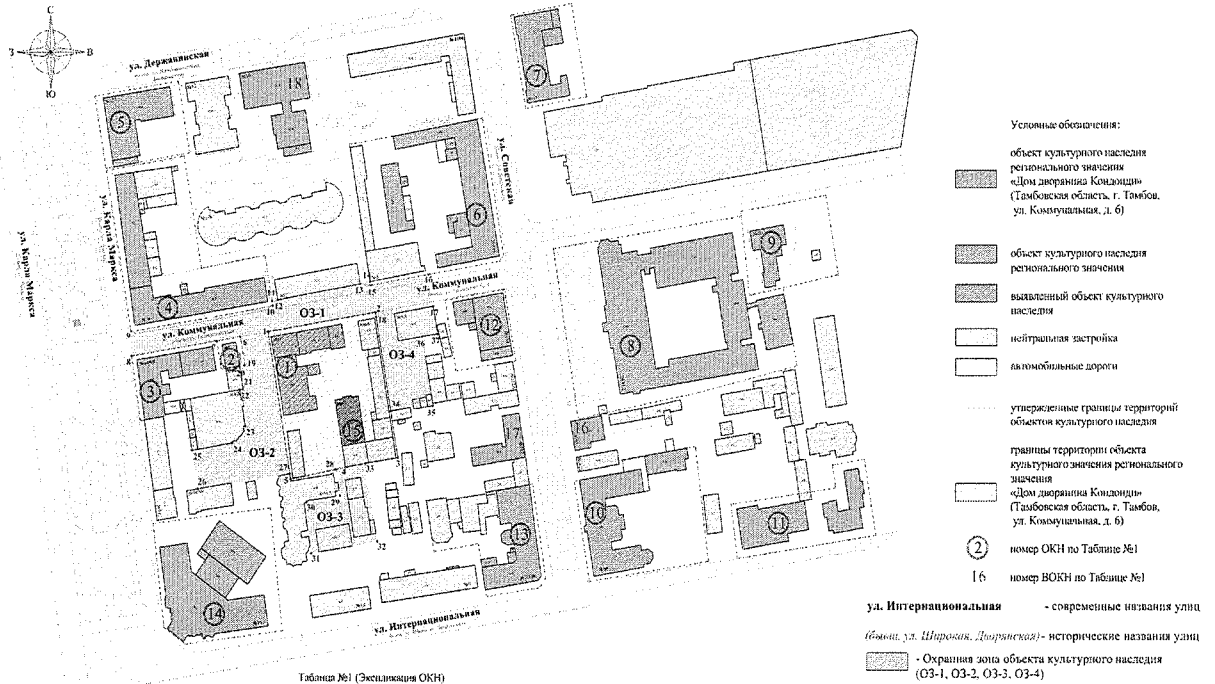


Таблица №1 (Экспликация ОКН)

ОКН регионального значения

1. "Дом дворянина Кошляди", г. Тамбов, ул. Коммунальная, 6
2. "Дом, в котором в 1951-1952 гг. жил композитор, певчий, дирижер, автор либретто Михаил Михайлович Штерн (Иван Алексеевич)", г. Тамбов, ул. Коммунальная, 8
3. "Тридевятое царство", г. Тамбов, ул. Коммунальная/ул. Карла Маркса, 8/140
4. "Доминиканский усадьбы А.М. Носова", г. Тамбов, ул. Коммунальная, 9
5. "Доминиканский городской рынок для крестьян", г. Тамбов, ул. Карла Маркса, 153
6. "Доминиканский гимназия", г. Тамбов, ул. Советская, 116
7. "Доминиканский библиотека им. А. С. Пушкина", г. Тамбов, ул. Советская, 97
8. "Доминиканский Александровский институт благородных девиц", г. Тамбов, ул. Советская/ул. Коммунальная, 5/2
9. "Доминиканский институт благородных девиц, Фабрика", г. Тамбов, ул. Советская, 93
10. "Доминиканский старинный университет", г. Тамбов, ул. Советская, 89
11. "Усадьба губернатора Булгакова", г. Тамбов, ул. Сергея Рахманинова, 3 и 3А (траект: ул. Интернациональная, 1 и 3)
12. "Доминиканский издательство - публичная библиотека, музыкальные классы, историко-этнографический музей", г. Тамбов, ул. Советская, 114
13. "Городское училище", г. Тамбов, ул. Советская, 110
14. "Доминиканский Лунинского А.В.", г. Тамбов, ул. Интернациональная, 15
15. "Административное здание (адрес)", г. Тамбов, ул. Коммунальная, 5

ВОКН

16. "Дом жилой", г. Тамбов, ул. Советская, д. 91
17. "Дом жилой", г. Тамбов, ул. Советская, д. 112
18. "Тридевятое царство", г. Тамбов, ул. Державинская, д. 10

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

### УТВЕРЖДЕНЫ

приказом управления по государственной охране  
объектов культурного наследия области  
от 17.10.2018 № 264

#### Требования

к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны  
объекта культурного наследия регионального значения «Дом дворянина  
Кондоиди», расположенного по адресу: Тамбовская область, г.Тамбов,  
ул.Коммунальная, д.6

Требования к градостроительным регламентам в охранной зоне объекта  
культурного наследия

1. В границах участка охранной зоны объекта культурного наследия  
регионального значения «Дом дворянина Кондоиди», расположенного по  
адресу: Тамбовская область, г.Тамбов, ул.Коммунальная, д.6 (далее — объект  
культурного наследия), № 1 (ОЗ-1):

разрешается:

проведение работ по озеленению при условии обеспечения визуального  
восприятия объектов культурного наследия, выявленных объектов  
культурного наследия, объектов историко-градостроительной среды (высота  
деревьев не более 5 м); нейтрализация дисгармоничного озеленения путем  
санации;

благоустройство территории в соответствии с исторической и  
культурной традицией с применением традиционных материалов и малых  
архитектурных форм;

строительство и реконструкция освещения улиц, скверов с  
применением стилизованных под историческую традицию опор освещения и  
светильников;

размещение информационных табличек, памятных знаков, историко-  
культурной информации;

размещение временных элементов информационно-декоративного  
оформления событийного характера (мобильные информационные  
конструкции), включая праздничное оформление;

реконструкция и ремонт дорог с твердым покрытием, устройство  
дорожной разметки, парковочных карманов, установка дорожных знаков;

размещение остановок общественного транспорта при условии  
обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия,  
выявленных объектов культурного наследия;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов  
инженерной инфраструктуры при условии обеспечения сохранности  
объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия  
при проведении указанных работ;

проведение работ по инженерной защите территорий, устройство сооружений водоотведения с целью недопущения попадания ливневых и талых вод на территории объектов культурного наследия;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;

проведение охранных археологических мероприятий (вид археологических работ устанавливается уполномоченным органом по охране объектов культурного наследия) перед началом любых видов земляных работ (кроме работ по посадке деревьев, кустарника) с целью исследования культурного археологического слоя, консервации и музеефикации археологических фрагментов исторических объектов;

запрещается:

строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных 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);

установка со стороны улиц ограждений из бетонных плит, металлопрофиля; использование в окраске ограждений ярких цветов, носящих доминирующий характер в отношении окружающей застройки;

проведение строительных, земляных, хозяйственных работ на земельных участках, непосредственно связанных с земельными участками в границах территорий объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, без согласованной в установленном порядке документации (раздела проектной документации) по обеспечению сохранности объектов культурного наследия;

прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля) надземным способом;

организация стоков ливневых, талых и загрязненных вод в сторону территорий объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;

размещение взрывоопасных и пожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием;

размещение на улицах некапитальных сооружений, в том числе павильонов, киосков, навесов, кроме остановок общественного транспорта;

изменение исторической трассировки и линий застройки улиц;

использование активных цветовых решений максимальной насыщенности (цвета доминирующего характера в отношении окружающей застройки: красный, оранжевый, желтый, зеленый, синий, фиолетовый

максимальной насыщенности) в отделке сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры. Не допускаются цветовые решения, вступающие в диссонанс со сложившейся цветовой гаммой фасадов, находящихся вблизи;

размещение рекламы, рекламных конструкций, баннеров, растяжек, кроме праздничного и событийного оформления;

проведение любых земляных работ, кроме указанных как разрешенные, без предварительного археологического исследования культурного слоя в соответствии с действующим законодательством.

2. В границах участков охранной зоны объекта культурного наследия № 2, № 3 и № 4 (ОЗ-2, ОЗ-3, ОЗ-4):

разрешается:

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);

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

капитальный ремонт, реконструкция объектов капитального строительства без увеличения объемно-пространственных характеристик, с использованием характерных исторических элементов, окраска фасадов в неяркие цвета, использование кровельного покрытия нейтральной колористики. Цветовые решения фасадов объектов должны соответствовать цветовым решениям исторической застройки – бежевые, серые, желтые, голубые, зеленые, пастельных тонов. Кровельные материалы также необходимо подбирать в соответствии с историческими. Рекомендуется к применению кровельная сталь оцинкованная или с полимерным покрытием зелёного цвета;

проведение работ по озеленению при условии обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, объектов историко-градостроительной среды, нейтрализация дисгармоничного озеленения путем санации;

благоустройство территории в соответствии с исторической традицией с применением традиционных материалов и малых архитектурных форм;

размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры при условии обеспечения сохранности

объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, при проведении указанных работ;

проведение работ по инженерной защите территорий, устройство сооружений водоотведения с целью недопущения попадания ливневых и талых вод на территории объектов культурного наследия;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;

проведение охранных археологических мероприятий (вид археологических работ устанавливается уполномоченным органом по охране объектов культурного наследия) перед началом любых видов земляных работ (кроме работ по посадке деревьев, кустарника) с целью исследования культурного археологического слоя, консервации и музеефикации археологических фрагментов исторических объектов;

запрещается:

строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных 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);

при капитальном ремонте и реконструкции объектов капитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности (не являющихся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия и объектами историко-градостроительной среды), применение диссонансных архитектурных решений, в том числе использование активных цветовых решений максимальной насыщенности (цвета доминирующего характера в отношении окружающей застройки: красный, оранжевый, желтый, зеленый, синий, фиолетовый максимальной насыщенности) в отделке фасадов, кровельном покрытии, не допускаются к применению цветовые решения, вступающие в диссонанс с цветовой гаммой фасадов объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, объектов историко-градостроительной среды, применение сайдинга, искусственных материалов в отделке фасадов, применение больших площадей сплошного остекления, использование цветного стекла, применение цветовых решений, искажающих визуальное восприятие объекта культурного наследия;

установка со стороны улиц ограждений из бетонных плит, металлопрофиля; использование в окраске ограждений ярких цветов, носящих доминирующий характер в отношении окружающей застройки;

установка на крышах зданий средств инженерно-технического обеспечения и рекламных конструкций;

установка на фасадах зданий рекламных конструкций, препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;

проведение строительных, земляных, хозяйственных работ на земельных участках, непосредственно связанных с земельными участками в границах территорий объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, без согласованной в установленном порядке документации (раздела проектной документации) по обеспечению сохранности объектов культурного наследия;

прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля) надземным способом;

организация стоков ливневых, талых и загрязненных вод в сторону территорий объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;

размещение взрывоопасных и пожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием;

проведение любых земляных работ, кроме указанных как разрешенные, без предварительного археологического исследования культурного слоя в соответствии с действующим законодательством.