



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

ПРИКАЗ

«17» 11 2021

г. Тамбов

№ 179

Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Архитектурный комплекс» (Тамбовская область, г.Тамбов, ул.Коммунальная, д.22; ул.Коммунальная, д.24; ул.Коммунальная, д.26; ул.Коммунальная, д.28; ул.Базарная/ул.Коммунальная, 105/30) 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 «Архитектурный комплекс» (Тамбовская область, г.Тамбов, ул.Коммунальная, д.22; ул.Коммунальная, д.24; ул.Коммунальная, д.26; ул.Коммунальная, д.28; ул.Базарная/ул.Коммунальная, 105/30) и в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Установить зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Архитектурный комплекс», расположенного по адресу: Тамбовская область, г.Тамбов, ул.Коммунальная, д.22; ул.Коммунальная, д.24; ул.Коммунальная, д.26; ул.Коммунальная, д.28; ул.Базарная/ул.Коммунальная, 105/30 (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.М.Толмачева

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к приказу управления по государственной
охране объектов культурного наследия области
от 17.11.2021 № 173

Зоны

охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Архитектурный комплекс», расположенного по адресу: Тамбовская область,
г.Тамбов, ул.Коммунальная, д.22; ул.Коммунальная, д.24; ул.Коммунальная,
д.26; ул.Коммунальная, д.28; ул.Базарная/ул.Коммунальная, 105/30

1. Общие положения

1.1. Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Архитектурный комплекс», расположенного по адресу: Тамбовская область, г.Тамбов, ул.Коммунальная, д.22; ул.Коммунальная, д.24; ул.Коммунальная, д.26; ул.Коммунальная, д.28; ул.Базарная/ул.Коммунальная, 105/30 (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, состоящая из двух участков:

участок охранной зоны № 1 (далее — ОЗ-1) расположен с севера по улице Коммунальной и с востока от объекта культурного наследия. В границы охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ-1) включены:

- фрагмент территории общего пользования ул.Коммунальной;
- дом с придомовой территорией, расположенной по адресу: ул.Носовская, 10.

Площадь участка ОЗ-1 составляет 6464 кв.м ± 28 кв.м.

участок охранной зоны № 2 (далее — ОЗ-2) расположен с запада от объекта культурного наследия по ул.Базарной. В границах охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ-2) включены:

- фрагмент территории общего пользования ул.Базарной;
- дом с придомовой территорией, расположенной по адресу: ул.Базарная, 105.

Площадь участка ОЗ-2 составляет 3050 кв.м ± 19 кв.м.

2.2. Координаты характерных точек границ участка 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 |
| 1 | 430941.83 | 1247514.32 |
| 2 | 430968.38 | 1247661.71 |
| 3 | 430972.02 | 1247681.94 |
| 4 | 430963.18 | 1247683.50 |
| 5 | 430942.94 | 1247687.06 |
| 6 | 430943.55 | 1247690.58 |
| 7 | 430942.53 | 1247690.75 |
| 8 | 430939.20 | 1247691.31 |
| 9 | 430936.05 | 1247672.39 |
| 10 | 430878.33 | 1247682.04 |
| 11 | 430878.09 | 1247680.69 |
| 12 | 430878.01 | 1247680.21 |
| 13 | 430874.72 | 1247662.04 |
| 14 | 430909.35 | 1247655.98 |
| 15 | 430935.59 | 1247651.39 |
| 16 | 430912.68 | 1247520.46 |
| 1 | 430941.83 | 1247514.32 |

2.3. Координаты характерных точек границ участка 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 |
| 17 | 430904.95 | 1247498.26 |
| 18 | 430908.54 | 1247518.05 |
| 19 | 430873.32 | 1247523.89 |

| | | |
|----|-----------|------------|
| 20 | 430877.83 | 1247549.99 |
| 21 | 430835.54 | 1247556.85 |
| 22 | 430828.82 | 1247557.94 |
| 23 | 430821.24 | 1247510.97 |
| 24 | 430828.14 | 1247509.84 |
| 25 | 430892.31 | 1247500.56 |
| 17 | 430904.95 | 1247498.26 |

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 одного участка:

участок зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (далее — ЗРЗ) расположен с юга от объекта культурного наследия. В границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) включен:

- участок внутриквартальной территории по фронту застройки, формирующей четную сторону улицы Коммунальной от границы территории объекта культурного наследия в южном направлении. На территории располагаются жилые дома и хозяйственные постройки. Устанавливается в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом окружении (площадь участка ЗРЗ составляет 4855 кв.м ± 24 кв.м).

3.2. Координаты характерных точек границ участка 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 |
| 20 | 430877.83 | 1247549.99 |
| 26 | 430880.65 | 1247566.26 |
| 27 | 430894.77 | 1247563.80 |
| 28 | 430898.11 | 1247584.35 |
| 29 | 430894.73 | 1247584.86 |

| | | |
|----|-----------|------------|
| 30 | 430897.84 | 1247605.38 |
| 31 | 430887.52 | 1247606.93 |
| 32 | 430889.32 | 1247617.90 |
| 33 | 430894.07 | 1247617.08 |
| 34 | 430898.99 | 1247646.88 |
| 35 | 430907.91 | 1247645.43 |
| 14 | 430909.35 | 1247655.98 |
| 13 | 430874.72 | 1247662.04 |
| 36 | 430870.77 | 1247640.25 |
| 37 | 430868.61 | 1247628.31 |
| 38 | 430860.83 | 1247629.92 |
| 39 | 430854.06 | 1247631.32 |
| 40 | 430847.27 | 1247632.49 |
| 21 | 430835.54 | 1247556.85 |
| 20 | 430877.83 | 1247549.99 |

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом управления по государственной охране
объектов культурного наследия области
от 17.11.2024 № 170

Требования

к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Архитектурный комплекс», расположенного по адресу: Тамбовская область, г.Тамбов, ул.Коммунальная, д.22; ул.Коммунальная, д.24; ул.Коммунальная, д.26; ул.Коммунальная, д.28; ул.Базарная/ул.Коммунальная, 105/30

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

В границах участка охранной зоны (участки ОЗ-1 и ОЗ-2) объекта культурного наследия регионального значения «Архитектурный комплекс», расположенного по адресу: Тамбовская область, г.Тамбов, ул.Коммунальная, д.22; ул.Коммунальная, д.24; ул.Коммунальная, д.26; ул.Коммунальная, д.28; ул.Базарная/ул.Коммунальная, 105/30 (далее — объект культурного наследия):

разрешается:

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;

капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства, без увеличения их объемно-пространственных характеристик, с сохранением стилистических особенностей: использованием в отделке фасадов традиционных материалов, отвечающих характеристикам историко-архитектурной среды;

реновация объектов капитального строительства, предельные параметры которых не соответствуют режимам использования земель и градостроительным регламентам по истечении жизненного цикла здания или сооружения в соответствии с действующими требованиями;

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

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);

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;

посадка зеленых насаждений, при условии формирования крон деревьев, не препятствующих восприятию объекта культурного наследия и окружающей его историко-культурной среды, в том числе вырубка существующего диссонирующего озеленения и сохранение ценных пород деревьев, регулирование высотных параметров и плотности насаждений;

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

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

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

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

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

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

Запрещается:

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);

реконструкция объектов капитального строительства путем увеличения их объемно-пространственных характеристик;

реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства с использованием в отделке фасадов отделочных материалов, не отвечающих характеристикам историко-архитектурной среды (керамогранит, сайдинг, зеркальное и цветное стекло, сплошное остекление); 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);

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);

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

проведение строительных, земляных, хозяйственных работ без согласованной в установленном порядке документации (раздела проектной документации) по обеспечению сохранности объекта культурного наследия;

проведение любых видов земляных работ (кроме работ по посадке деревьев, кустарника) без предварительных охранных археологических мероприятий с целью исследования культурного археологического слоя (вид археологических работ устанавливается государственным органом по охране объектов культурного наследия);

организация стоков ливневых, талых и загрязненных вод в сторону территории объекта культурного наследия;

использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия, допускающих:

- вибрации грунта, фундаментов и наземных конструкций в результате погружения свай и шпунта молотами или вибраторами;

- откопку строительного котлована глубже подошвы существующих фундаментов;

- промораживание и оттаивание грунта под фундаментами зданий при зимнем ведении работ.

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

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, расположенных на главных фасадах зданий;

размещение рекламы, 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 участков зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ):

разрешается:

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;

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

строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства, при условии обеспечения сохранности объекта культурного наследия при проведении указанных работ, а также в соответствии с параметрами разрешенного строительства;

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; применение скатных крыш с углом наклона не более 45%; балконов, эркеров, навесов над входами с шириной не более 1,5 м от основной плоскости стены;

строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов инженерной инфраструктуры, при условии обеспечения сохранности объекта культурного наследия при проведении указанных работ;

снижение диссонирующего влияния зданий и сооружений путём использования в отделке фасадов натуральных и имитирующих натуральные, отделочных материалов с применением неярких (пастельных) оттенков;

проведение работ по благоустройству и озеленению;

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;

устройство архитектурно-художественного освещения зданий и сооружений, размещение отдельно стоящего осветительного оборудования;

проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической и пожарной безопасности.

запрещается:

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), применение сплошного остекления, использования зеркального и цветного стекла;

применение на зданиях плоских кровель, высоких (более 45 градусов) скатных кровель, мансард, башен и иных доминантных элементов в завершениях сооружений;

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

использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия, допускающих:

- вибрации грунта, фундаментов и наземных конструкций в результате погружения свай и шпунта молотами или вибраторами;

- откопку строительного котлована глубже подошвы существующих фундаментов;

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);

проведение строительных, земляных, хозяйственных работ, без согласованной в установленном порядке документации (раздела проектной документации) по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

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

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

- максимальная высота строительства - 10 м (высотные характеристики даются от планировочной отметки земли);

- реконструкция, капитальный ремонт существующих зданий и сооружений, превышающих 10 м – без увеличения по высоте;

- максимальные габариты по длине и ширине зданий не устанавливаются, регулируются градостроительными, санитарно-эпидемиологическими и противопожарными нормативами.