

# ПОСТАНОВЛЕНИЕ

## АДМИНИСТРАЦИИ ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ

17 марта 2015 года

№ 136

г. Липецк

Об утверждении границ зон охраны  
объекта культурного наследия  
(памятника истории и культуры)  
регионального значения  
«Ансамбль пл. Ленина (бывшая Соборная пл.)»,  
расположенного по адресу: г. Липецк, пл. Соборная,  
режимов использования земель  
и градостроительных регламентов  
в границах данных зон

В целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), руководствуясь статьями 33, 34 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», статьей 9 Закона Липецкой области от 31 августа 2009 года N 301-ОЗ «О правовом регулировании отношений в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Липецкой области», на основании «Проекта зон охраны объектов культурного наследия г. Липецка» и представления управления культуры и искусства Липецкой области от «11» марта № 752/01-09, администрация Липецкой области постановляет:

1. Утвердить границы зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения – «Ансамбль пл. Ленина (бывшая Соборная пл.)» в составе:

1) объекта культурного наследия регионального значения «Дом Советов 50 г. XX в.», расположенного по адресу: г. Липецк, пл. Соборная, д.1;

2) объекта культурного наследия регионального значения «Дом 50 г. XX в.», расположенного по адресу: г. Липецк, пл. Соборная, д.3;

3) объекта культурного наследия регионального значения «Собор Рождества Христова (1791 - 1842)», расположенного по адресу: г. Липецк, пл. Соборная, д. 4;

4) объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей церковно-приходской школы 2 пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Липецк, пл. Соборная, д.5;

5) объекта культурного наследия регионального значения «Памятник В.И. Ленину», расположенного по адресу: г. Липецк, пл. Соборная, согласно приложениям 1, 2.

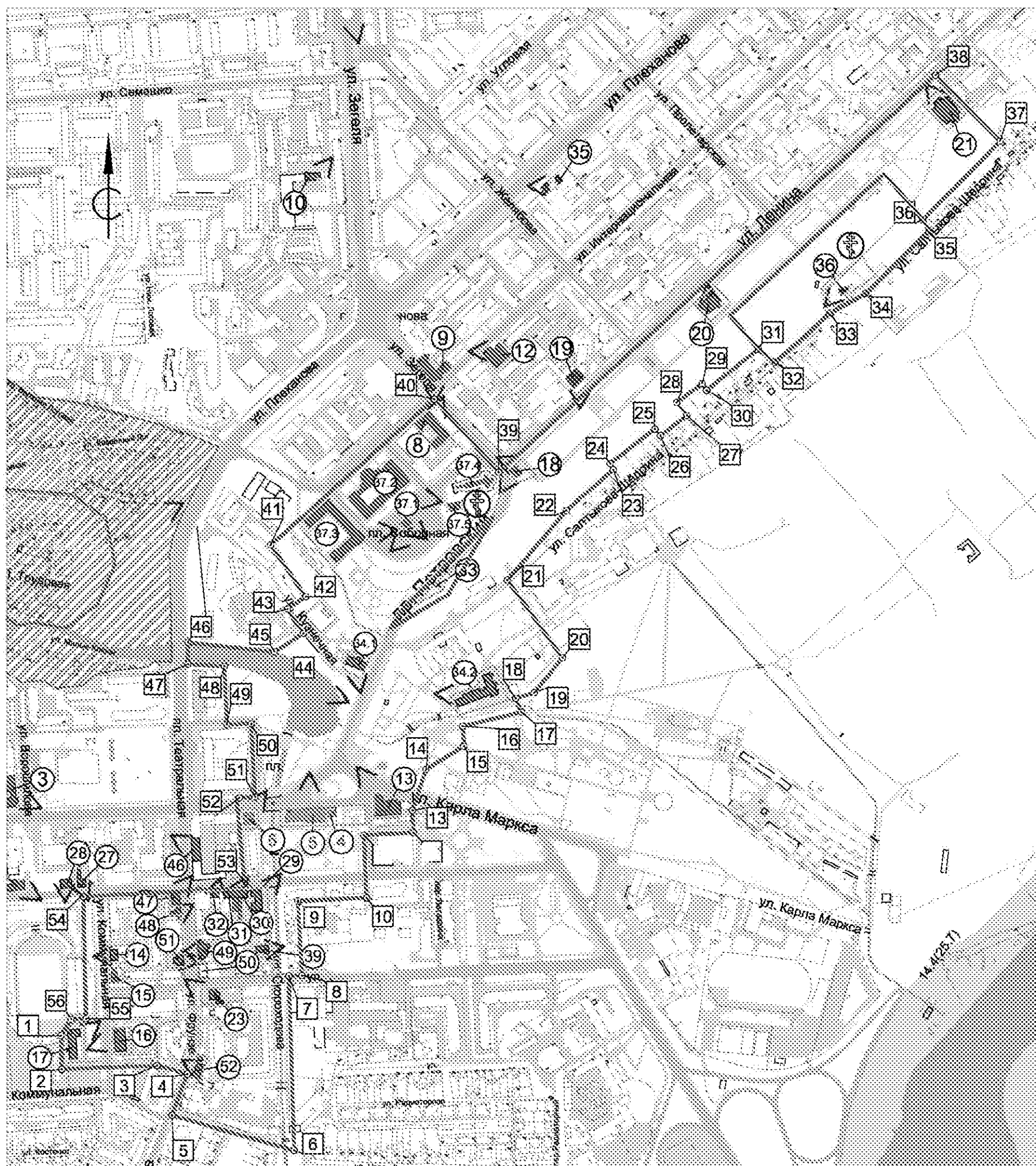
2. Утвердить режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль пл. Ленина (бывшая Соборная Площадь)» согласно приложению 3.

Глава администрации  
Липецкой области

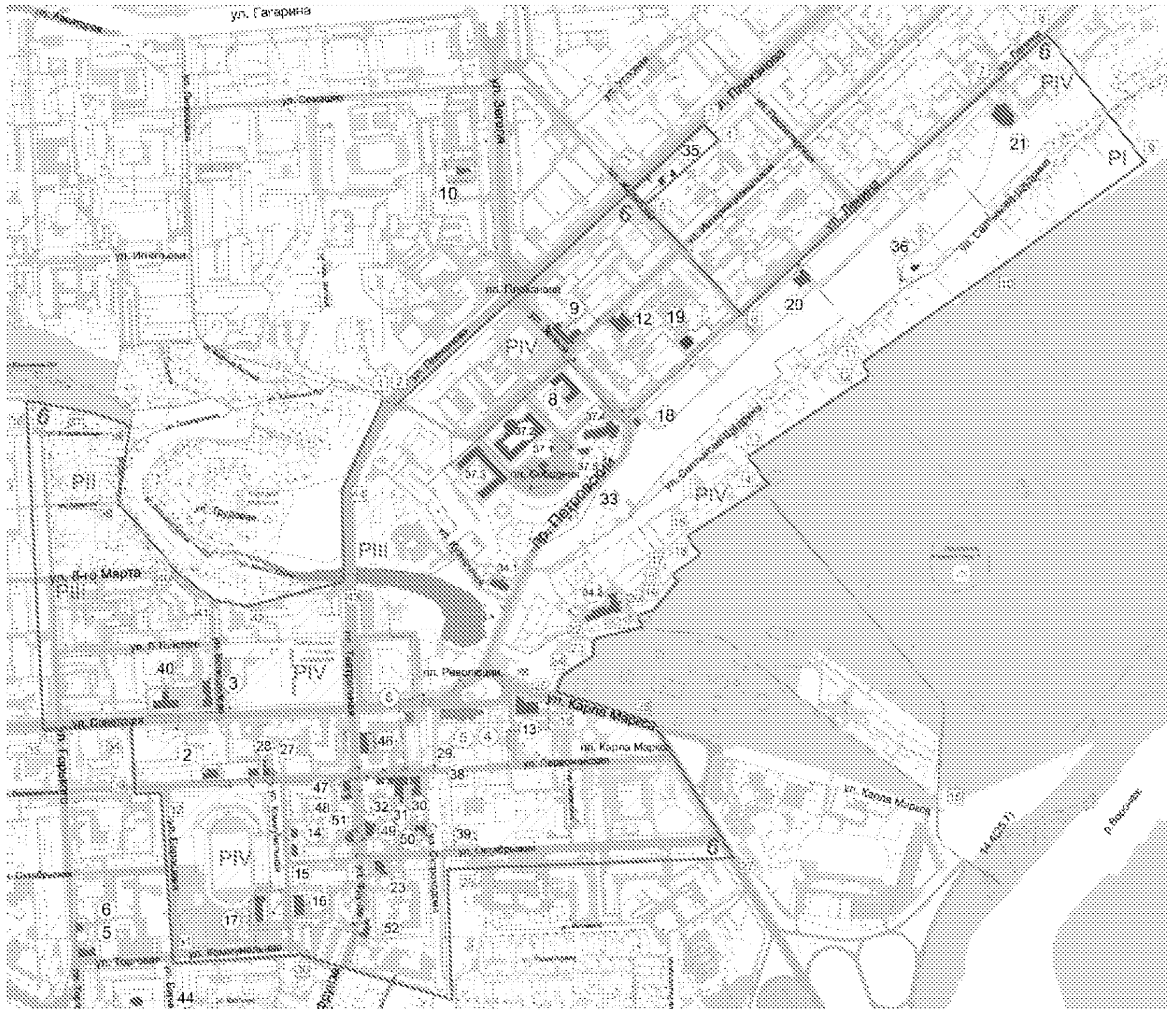
О.П. Королев

Приложение 1  
к постановлению  
администрации Липецкой области  
«Об утверждении границ зон охраны  
объекта культурного наследия  
(памятника истории и культуры)  
регионального значения  
«Ансамбль пл. Ленина (бывшая Соборная пл.)»,  
расположенного по адресу: г. Липецк, пл. Соборная,  
режимов использования земель  
и градостроительных регламентов  
в границах данных зон»


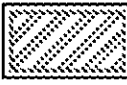
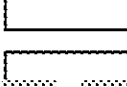
**КАРТА (СХЕМА)  
ГРАНИЦЫ ЗОНЫ ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
(ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) РЕГИОНАЛЬНОГО  
ЗНАЧЕНИЯ «АНСАМБЛЬ ПЛ. ЛЕНИНА (БЫВШАЯ СОБОРНАЯ ПЛ.)»**






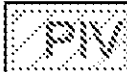
**КАРТА (СХЕМА)  
ГРАНИЦЫ ЗОНЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ ОБЪЕКТА  
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ)  
РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «АНСАМБЛЬ ПЛ. ЛЕНИНА (БЫВШАЯ  
СОБОРНАЯ ПЛ.)»**



## Условные обозначения

	Современная граница города
	Культовые сооружения
	Объекты археологического наследия
	Объекты культурного наследия, стоящие на охране: - федерального значения;
	- регионального значения;
	Выявленные объекты культурного наследия
	Зона охраняемого природного ландшафта
	Достопримечательное место -Липецкое городище и ул.Сапёрная, Р.Люксембург, кон XVIII-нач.XIXвв.
	Граница объекта археологического наследия "Культурный слой исторической части города Липецка "
	Характерные точки и лучи зрительного восприятия памятников
	Панорамные раскрытия на исторический центр
	Граница охранной зоны объекта культурного наследия
	Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности
	Граница территории объекта культурного наследия
	Граница зоны охраняемого природного ландшафта

### Типы режимов содержания, использования земель и градостроительных регламентов в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности:

	- жилая застройка индивидуальными домами усадебного типа
	- малоэтажная жилая застройка, а также смешанная жилая застройка с индивидуальными домами усадебного типа;
	- среднеэтажная и многоэтажная многоквартирная застройка
	- зона объектов общественного назначения с элементами жилой застройки.

Приложение 2  
к постановлению  
администрации Липецкой области  
«Об утверждении границ зон охраны  
объекта культурного наследия  
(памятника истории и культуры)  
регионального значения  
«Ансамбль пл. Ленина (бывшая Соборная пл.)»,  
расположенного по адресу: г. Липецк, пл. Соборная,  
режимов использования земель  
и градостроительных регламентов  
в границах данных зон»

**ОПИСАНИЕ ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО  
НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ)  
РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «АНСАМБЛЬ ПЛ. ЛЕНИНА (БЫВШАЯ  
СОБОРНАЯ ПЛ.)» И КООРДИНАТЫ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК  
УКАЗАННОЙ ГРАНИЦЫ**

1. Описание границы охранной зоны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Ансамбль пл. Ленина (Бывшая Соборная пл.)» и координаты поворотных точек указанной границы

Граница охранной зоны в приложении 1 к настоящему постановлению обозначена следующими точками:

Обозначение части границ		Описание прохождения части границ
от точки	до точки	
1	2	Граница проходит на северо-восток вдоль границ территории объекта культурного наследия «Бывший дом связи»
2	3	Граница проходит на восток
3	4	Граница проходит на север вдоль улицы Коммунальная
4	5	Граница проходит на восток по ул. Первомайская
5	6	Граница проходит на северо-запад по асфальтированному проезду
6	7	Граница проходит на восток
7	8	Граница проходит на север
8	9	Граница проходит на запад
9	10	Граница проходит на север
10	11	Граница проходит на запад по берегу Комсомольского пруда
11	12	Граница проходит на север по мосту через Комсомольский пруд
12	13	Граница проходит на юго-восток по берегу

		Комсомольского пруда
13	14	Граница проходит на северо-восток
14	15	Граница проходит на северо-запад
15	16	Граница проходит на северо-восток
16	17	Граница проходит на северо-запад параллельно дворовым фасадам жилых домов по ул.Кузнечная
17	18	Граница проходит на северо-восток по ул. Интернациональная
18	19	Граница проходит на юго-восток вдоль ул. Зегеля
19	20	Граница проходит на северо-восток вдоль ул.Ленина
20	21	Граница проходит на юго-восток
21	37	Граница проходит в основном в ю-з направлении при этом от точки 23 до точки 27 обособленно обозначена охранная зона объекта культурного наследия «Церковь Древне-Успенская, XVIIв.»
37	38	Граница проходит на юго-восток
38	40	Граница проходит на юго-запад
40	41	Граница проходит на юго-восток
41	42	Граница проходит на юго-запад
42	43	Граница проходит на юг
43	45	Граница проходит на юго-запад
45	47	Граница проходит на юг, запад по асфальтированному проезду
47	48	Граница проходит на юг
48	50	Граница проходит на з, ю, параллельно дворовым фасадам жилых зданий по ул.Скороходова и ул.Первомайская
50	51	Граница проходит на запад по ул.Октябрьская
51	52	Граница проходит на юг по ул.Скороходова
52	53	Граница проходит на северо-запад вдоль границ жилых кварталов
53	54	Граница проходит на северо-восток по ул.Фрунзе
54	55	Граница проходит на северо-запад
55	56	Граница проходит на запад
56	1	Граница проходит на север параллельно границе территории объекта культурного наследия «Бывший дом связи»

Координаты поворотных точек границы охранной зоны

№ точки	X	Y
1	-936.02	-680.07
2	-992.14	-678.40
3	-988.02	-514.51
4	-1001.90	-462.98
5	-1072.92	-489.51
6	-1132.71	-279.90
7	-833.25	-289.20
8	-832.73	-266.43
9	-705.41	-273.59
10	-705.93	-156.05
11	-598.22	-161.29
12	-593.91	-75.29
13	-555.31	-77.23
14	-484.83	-53.99
15	-444.78	11.69
16	-410.43	10.01
17	-386.03	110.94
18	-362.46	101.39
19	-351.97	133.17
20	-292.56	181.99
21	-158.00	86.66
22	-38.58	188.77
23	32.03	269.57
24	42.46	263.84
25	102.00	341.27
26	90.28	350.62
27	124.98	396.52
28	148.17	379.03
29	180.02	423.13
30	169.04	430.66



31	239.63	520.13
32	216.72	548.39
33	301.79	643.59
34	336.08	705.07
35	444.09	814.27
36	462.37	803.73
37	597.93	937.16
38	711.40	825.51
39	27.69	71.81
40	153.66	-39.14
41	-97.89	-321.27
42	-187.27	-261.00
43	-208.47	-293.14
44	-250.09	-265.23
45	-282.06	-314.95
46	-265.83	-464.11
47	-303.71	-464.11
48	-307.58	-401.73
49	-407.82	-397.41
50	-406.27	-355.33
51	-531.92	-348.64
52	-533.48	-375.69
53	-688.98	-360.02
54	-697.93	-655.63
55	-906.78	-655.63
56	-907.85	-662.39

В границы охранной зоны включены территории следующих объектов культурного наследия:

№ объекта на карте (схеме) приложения 1	Наименование памятника	Адрес
8	Здание бывшего реального училища 2 пол. XIX в.	ул. Зегеля, 1
13	Бывшее здание к/т «Унион»	ул. К. Маркса, 2
14	Усадебный дом н. XX в.	ул. Коммунальная, 4
15	Усадебный дом н. XX в., одноэтажный дом	ул. Коммунальная, 5
16	Бывшее здание Госбанка	пл. Коммунальная, 8
17	Бывший дом связи	пл. Коммунальная, 41
18	Дом аптекаря нач. XX в. (1910) (Дом Вяжлинского)	ул. Ленина, 2
20	Усадебный дом нач. XIX - сер. XIX в.	ул. Ленина, 28
21	Кинотеатр «Заря»	ул. Ленина, 34
23	Здание бывшей городской управы 1 пол. XIX в.	ул. Октябрьская, 57
29	Дом усадебный, II пол. XIX в. в составе объекта культурного наследия «Квартал с историч. застр. XIX в.»	ул. Первомайская, 45
30	Дом усадебный, II пол. XIX в. в составе объекта культурного наследия «Квартал с историч. застр. XIX в.»	ул. Первомайская, 47
31	Дом усадебный, II пол. XIX в. в составе объекта культурного наследия «Квартал с историч. застр. XIX в.»	ул. Первомайская, 49
32	Амбар хозяйственный, II пол. XIX в. в составе объекта культурного наследия «Квартал с историч. застр. XIX в.»	ул. Первомайская, 53
34 Комплекс памятников, связанных с «Липецкими минеральными водами», нач. XIX в.		
34.1.	Здание бывшей курортной гостиницы XIX в. 2 пол.	пр. Петровский, 1
34.2	Здание бывших минеральных ванн 1808 г., А. Воронихин	пр. Петровский, 2 (Нижний парк)
37 Ансамбль пл. Ленина (бывшая Соборная пл.)		
37.1.	Памятник В.И. Ленину 1982 г	пл. Соборная
37.2	Дом Советов 50 г. XX в.	пл. Соборная, 1
37.3	Дом 50 г. XX в.	пл. Соборная, 3
37.4	Собор Рождества Христова (1791-1842)	пл. Соборная, 4
37.5	Здание бывшей церковно-приходской школы 2 пол. XIX в.	пл. Соборная, 4
38	Квартал с историч. застр. XIX в.	ул. Скороходова, Октябрьская, Первомайская, Фрунзе
39	Дом кирпичный 2-х эт., кон. XIX в. в составе объекта культурного наследия «Квартал с историч. застр. XIX в.»	ул. Скороходова, 10
47	Усадебный дом 2 пол. XIX в.	ул. Фрунзе, 4
48	Усадебный дом XIX в.	ул. Фрунзе, 4а
49	Усадебный дом 1 пол. XIX в. в составе объекта культурного наследия «Квартал с историч. застр. XIX в.»	ул. Фрунзе, 7а

50	Усадебный дом 2-й пол. XIX в. в составе объекта культурного наследия «Квартал с историч. застр. XIX в.»	ул. Фрунзе, 9
51	Жилой каменный 2-этажный дом XIX в.	ул. Фрунзе, 10
52	Усадебный дом XIX в.	ул. Фрунзе, 21
4	Здание административное (арх. Говорухин), кон. XIX в.	пл. Революции, 9
5	Дом усадебный, II пол. XIX в.	пл. Революции, 10
6	Дом усадебный, II пол. XIX в.	ул. Советская, 1

2. Описание границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Ансамбль пл. Ленина (Бывшая Соборная пл.)» и координаты поворотных точек указанной границы

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия в приложении 1 к настоящему постановлению обозначена следующими точками:

Обозначение части границ		Описание прохождения части границ
от точки	до точки	
1	2	Граница проходит на юго-восток
2	3	Граница проходит на северо-восток по ул. Плеханова
3	4	Граница проходит на юго-восток
4	5	Граница проходит на юго-запад
5	6	Граница проходит на юго-восток по ул.Желябова
6	8	Граница проходит на северо-восток по ул.Ленина
8	9	Граница проходит на юго-восток
9	11	Граница проходит на юго-запад
11	12	Граница проходит на юго-восток
12	13	Граница проходит на юго-запад
13	14	Граница проходит на юго-восток
14	15	Граница проходит на юго-запад
15	16	Граница проходит на юго-восток
16	17	Граница проходит на юго-запад
17	18	Граница проходит на юго-восток
18	20	Граница проходит на юго-запад
20	21	Граница проходит на юго-восток
21	22	Граница проходит на юго-запад
22	23	Граница проходит на юг
23	25	Граница проходит на юго-запад
25	27	Граница проходит на юго-восток по ул.К.Маркса
27	28	Граница проходит на юго-запад по ул.Октябрьской
28	29	Граница проходит на юго-восток по ул.Скороходова
29	30	Граница проходит на северо-запад
30	31	Граница проходит на юго-запад по ул.

		Коммунальная
31	32	Граница проходит на северо-запад по ул.Барашева
32	33	Граница проходит на юго-запад по ул.Первомайской
34	35	Граница проходит на юго-запад по ул.Советская
35	36	Граница проходит на северо-запад по ул.Горького
36	38	Граница проходит на юго-восток
38	39	Граница проходит на юго-запад
39	42	Граница проходит на юго-восток
42	43	Граница проходит на северо-восток
43	44	Граница проходит на северо-запад
44	1	Граница проходит на северо-восток

Координаты поворотных точек границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

№ точки	X	Y
1	72.02	-411.86
2	62.37	-385.18
3	628.28	235.12
4	597.39	263.79
5	464.96	117.49
6	247.44	311.57
7	709.49	820.35
8	810.30	929.33
9	552.93	1123.21
10	335.39	823.40
11	147.28	557.15
12	120.10	566.91
13	-40.98	324.48
14	-97.92	365.37
15	-202.47	201.80
16	-240.38	227.77
17	-279.67	171.83
18	-292.33	183.30
19	-351.03	132.50
20	-361.41	101.61
21	-385.19	111.57
22	-410.85	12.70

23	-443.72	13.07
24	-484.83 -	-53.99
25	-520.50 -	62.57
26	-578.88	134.01
27	-854.12	298.23
28	-874.36 -	279.21
29	-1136.98	-271.82
30	-1044.79	-588.49
31	-1063.29	-835.34
32	-719.79	-859.82
33	-722.24	-913.34
34	-583.73	-921.40
35	-594.52	-1095.68
36	70.34	-1132.69
37	49.48	-999.43
38	22.99	-922.63
39	-133.79	-947.27
40	-274.18	-831.15
41	-333.28	-752.55
42	-345.95	-687.79
43	-295.95	-491.97
44	-113.47	-496.00

Приложение 3  
к постановлению  
администрации Липецкой области  
«Об утверждении границы зоны охраны  
объекта культурного наследия  
(памятника истории и культуры)  
регионального значения  
«Ансамбль пл. Ленина (бывшая Соборная пл.)»,  
расположенного по адресу: г. Липецк, пл. Соборная,  
режимов использования земель  
и градостроительных регламентов  
в границах данных зон"»

**РЕЖИМЫ  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ  
РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ЗОНЫ ОХРАНЫ ОБЪЕКТА  
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ)  
«АНСАМБЛЬ ПЛ. ЛЕНИНА (БЫВШАЯ СОБОРНАЯ ПЛ.)»**

1. Режим использования земель и градостроительные регламенты в границах охранной зоны объекта культурного наследия

1.1. В границах охранной зоны к особому режиму использования земель и градостроительному регламенту устанавливаются следующие требования:

а) запрещается:

- использование земель в границах охранной зоны для размещения производственных и складских зданий и сооружений, а также многоэтажных и среднеэтажных жилых зданий;

- проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ без согласования с органом, уполномоченным в сфере сохранения, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (далее – уполномоченный орган);

- установка рекламы и торговых павильонов, устройство «перетяжек», искажающих традиционные условия восприятия объектов культурного наследия без согласования с уполномоченным органом;

- прокладка инженерных коммуникаций, теплотрасс и магистральных газопроводов наземным способом;

- при ремонте дорожного полотна прилегающих улиц и проездов, а также при благоустройстве территорий допускать поднятие отметки дорог и тротуаров более чем на 0,15 м, что может привести к заглоблению цокольных этажей объектов культурного наследия, искажающему их пропорции, и ухудшению их физического состояния;

- при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства и их частей, расположенных в границах зоны охраны, использовать строительные материалы, по своему составу и текстуре, по пластике и цвету, дисгармонирующие со строительными материалами,

использованными при строительстве и отделке фасадов перечисленных выше объектов культурного наследия, входящих в границы охранной зоны;

- при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства и их частей, расположенных в границах зоны изменять габариты этих объектов;

б) разрешается по проектам, согласованным с уполномоченным органом:

- устройство дорожек, наружного освещения, озеленения и благоустройства, установка стендов и обеспечение других форм благоустройства, вызванных требованиями современного использования, но не нарушающих исторически ценную градостроительную среду, не дисгармонирующих с объектами культурного наследия;

- проведение транспортных и инженерных коммуникаций при соблюдении расстояний от последних до объектов культурного наследия, исключаящих негативное влияние на объекты культурного наследия;

- размещение вывесок, стилизованных под рекламные вывески XIX – начала XX вв. и не закрывающих фасады;

- прокладка инженерных коммуникаций подземным способом без ущерба для памятников;

- работы, связанные с сохранением и восстановлением планировки, зданий, сооружений, формирующих историческую среду и окружение объекта культурного наследия:

- ремонт и реконструкция существующих строений жилого и социально-бытового назначения в сложившихся габаритах без увеличения существующих параметров;

- сохранение ценных элементов исторической застройки (объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, красных линий улиц и площадей, сомасштабность застройки);

- восстановление и учет при проектировании ценных фрагментов историко-градостроительной среды;

- устранение диссонирующих объектов;

- по мере физического износа диссонирующая постройка замена на строения, выполненные с применением строительных материалов, идентичных окружающим объектам культурного наследия с максимальным воссозданием историко-градостроительной среды;

- адаптивное строительство взамен утраченных или не имеющих самостоятельной историко-культурной ценности элементов застройки (нейтральных объектов городской среды) в целях восстановления градостроительных характеристик среды на основе традиционных принципов и приемов ее формирования;

- строительство отдельных зданий и сооружений только для обеспечения функционирования существующей, сохраняемой на перспективу застройки, обоснованное анализом визуально-ландшафтных связей, исторической топографии и при условии сохранения особенностей каждого конкретного места;

- нейтрализация резко дисгармоничной застройки, не подлежащей выносу по техническим, экономическим, иным параметрам, объектов инженерной



инфраструктуры на территории охранной зоны: перекладка в подземные коммуникации, перенос или прокладка в кабель линий связи, электроснабжения.

## 1.2 Градостроительный регламент в границах охранной зоны:

### а) высота зданий, строений, сооружений:

- здания могут строиться со стольким количеством этажей, сколько имеют большинство зданий на лицевой стороне улицы. Предельная высота зданий, допускаемая в общем порядке в пределах квартала, не должна превышать в общей сложности 10.0 м от отметки земли до отметки конька кровли здания;

- по согласованию с уполномоченным органом высота зданий, расположенных по лицевым сторонам кварталов, допускается до 12.0 м от отметки земли до отметки конька кровли здания при условии, что вновь строящиеся здания не превысят максимальную высоту объекта культурного наследия, расположенного на лицевой стороне улицы;

б) протяженность зданий, строений, сооружений, расположенных в зоне фасадной застройки улиц, находящихся в границах охранной зоны:

- в общем порядке протяженность фасадов зданий, расположенных в пределах фасадной застройки улиц, находящихся в границах охранной зоны, устанавливается в соответствии с шириной участка по лицевой стороне, но не более 10,0 -15,0 м.;

- фасады зданий протяженностью более 10 метров, должны быть спроектированы таким образом, чтобы восприниматься как состоящие из нескольких зданий длиной не более 10 метров при условии, что длина фасада вновь строящегося здания не превысит максимальную длину фасада здания, включенного в перечень объектов культурного наследия и расположенного на данной лицевой стороне улицы;

в) материалы и цветовое решение наружной отделки фасадов, обращенных на лицевые стороны улиц, необходимо применять при условии соблюдения внешнего сходства с применяемыми материалами и цветовым решением наружной отделки фасадов ценной застройки (объектов культурного наследия);

### г) размещение въездных арок, балконов, дверей и окон на фасадах зданий:

- на фасадах зданий, обращенных на лицевые стороны улиц, находящихся в границах охранной зоны, допускается размещение въездных арок либо по оси фасада, либо вдоль боковой границы участка - в соответствии с аналогами (объектами культурного наследия);

- размещение балконов на фасадах зданий, обращенных на лицевые стороны улиц, находящихся в границах охранной зоны, допускается не ниже 3,0 м над отметкой земли;

- суммарная площадь поверхности дверных и оконных проемов, размещаемых на фасадах зданий, обращенных на лицевые стороны улиц, находящихся в границах охранной зоны, допускается не более 30% от общей площади фасада;

- максимальные размеры дверей и окон, а также расстояний между ними на фасадах зданий, обращенных на лицевые стороны улиц, находящихся в границах охранной зоны, устанавливаются в зависимости от существующих размеров дверей и окон, а также расстояний между ними на фасадах зданий объектов культурного наследия, но не более максимальных существующих

размеров дверей и окон, а также расстояний между ними на фасадах объектов культурного наследия;

д) декоративные украшения наружной отделки фасадов (на окнах, дверях, карнизах) зданий объектов культурного наследия должны быть сохранены и восстановлены. Декоративные украшения наружной отделки фасадов (на окнах, дверях, карнизах) при разработке архитектурных проектов зданий, обращенных на лицевые стороны улиц, находящихся в границах охранной зоны, должны применяться по специальному согласованию при условии соблюдения внешнего сходства с применяемыми декоративными украшениями наружной отделки фасадов (на окнах, дверях, карнизах) объектов культурного наследия;

е) форма крыш зданий, обращенных на лицевые стороны улиц, применяется в общем порядке либо вальмовая, либо двухскатная;

ж) вывески на фасадах зданий, обращенных на лицевые стороны улиц, находящихся в границах охранной зоны, допускается размещать на стенах и окнах при условии, что они не выходят за пределы линии крыши здания.

На вывесках, размещаемых на фасадах зданий, обращенных на лицевые стороны улиц, допускается использование белого и черного цвета, а также основных цветов отделки фасадов зданий (объектов культурного наследия).

Не допускается размещение стационарных рекламных щитов на земле и вывесок на крышах зданий;

з) размещение стоянок не допускается в случаях, если это повлечет за собой снос исторических зданий, занесенных в списки объектов культурного наследия, изменение масштаба, фронтального вида улицы или отдельных зданий, что вызовет несоответствие зданий друг другу на данной или противоположной лицевой стороне исторических улиц.

## 2. Режим использования земель и градостроительный регламент в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

2.1. В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются следующие требования:

а) историко-архивные, археологические исследования и наблюдения должны опережать все виды работ;

б) регламентирование функций, плотности и параметров, характера и композиции, облика застройки, исходя из приоритетных условий сохранения памятников, а именно: исключение резкодиссонансных решений по силуэтам и объемам, по материалу и цвету;

в) рекомендуется проводить расчистку окружающей территории от дикой поросли, уход за насаждениями для обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

г) необходимо устанавливать минимальные размеры земельных участков, равные существующим земельным участкам домовладения, максимальный размер земельного участка устанавливается в размере двух ныне существующих земельных участков;

д) сохранение исторической планировки, в том числе ее подлинных фрагментов, участков ценной и фоновой застройки, ценных элементов ландшафта;

е) закрепление или восстановление роли объектов культурного наследия в архитектурно-пространственной организации городской среды;

ж) запрещается:

- хозяйственная и строительная деятельность, экологически опасная для памятника и его охранной зоны, разрушающая среду;

- размещение зданий и сооружений, производственных и транспортных объектов, активно нарушающих масштаб среды, загрязняющих водный и воздушный бассейн, почву, грунтовые и подземные воды и источники, вызывающие дигрессию растительности, производящих сильные звуки;

- организация необорудованных мест для мусора и бесхозных свалок;

- строительство домов по объемам, форме завершения, архитектурному решению, по пластике и цвету, по типу покрытия, вносящих резкий диссонанс в градостроительную среду, в панорамы;

- сооружение высоких сплошных бетонных оград;

- размещение промышленных предприятий, транспортно-складских и других сооружений, создающих грузовые потоки, загрязняющие воздушный бассейн, опасные в пожарном отношении, взрывоопасные;

- строительство транспортных магистралей и развязок, эстакад, мостов и других инженерных сооружений, нарушающих исторический облик окружающей среды. При необходимости в таких сооружениях следует применять технические приемы и конструкции, не диссонирующие с исторической частью окружающей среды, и согласовывать их проекты с уполномоченным органом;

- закрытие объекта культурного наследия новыми многоэтажными зданиями, рекламными вывесками со стороны наиболее благоприятных точек обзора.

2.2. Градостроительный регламент зоны регулирования застройки:

а) к параметрам, связанным с сохранением ценной исторической застройки, относятся параметры и характеристики зданий, строений, сооружений, обращенных на лицевые стороны улиц, и их размещение на лицевой границе участка:

- предельная высота зданий, строений, сооружений, измеряемая либо в количестве этажей в случае, если нормируется высота помещений, либо в метрах в случае, если высота помещений не нормируется;

- размеры и пропорции фасадов (высота, протяженность, завершенность);

- материал и цвет отделки фасадов;

- размещение окон и дверей на фасадах;

- декоративные украшения наружной отделки фасадов;

- форма крыши.

Размещение зданий на земельном участке, нормируемое как допустимые отступы от лицевой, боковых и задних границ земельного участка. Реконструкция и ремонт исторических зданий - фоновых, которым более чем 50 лет, является предметом установления физических параметров по сносу, размерам, форме крыши, фасаду.

Не допускаются пристройки к существующим зданиям, если это будет блокировать обзор памятника с улиц, общественных парков и площадей или с территории другого памятника. Не допускается строительство новых зданий, если они уменьшают видовой коридор со стороны улиц, парков и площадей или с территорий других памятников, и строительство новых зданий, если они превышают высоту объекта культурного наследия;

б) материалы и цветовое решение наружной отделки фасадов, расположенных в зоне фасадной застройки улиц, должны применяться по согласованию с уполномоченным органом при условии соблюдения внешнего сходства с применяемыми материалами и цветовым решением наружной отделки фасадов ценной застройки (объектов культурного наследия);

в) размещение балконов на фасадах зданий, обращенных на лицевые стороны, в общем порядке допускается не ниже 3,0 м над отметкой земли;

г) суммарная площадь поверхности дверных и оконных проемов, размещаемых на фасадах зданий, обращенных на лицевые стороны улиц, в общем порядке допускается не более 30% от общей площади фасада;

д) максимальные размеры дверей и окон, а также расстояний между ними на фасадах зданий, обращенных на лицевые стороны улиц, устанавливаются в зависимости от существующих размеров дверей и окон, а также расстояний между ними на фасадах зданий объектов культурного наследия, но не более максимальных существующих размеров дверей и окон, а также расстояний между ними на фасадах зданий (объектов культурного наследия);

е) декоративные украшения наружной отделки фасадов (на окнах, дверях, карнизах) при разработке архитектурных проектов зданий, обращенных на лицевые стороны улиц, должны применяться по специальному согласованию с уполномоченным органом при условии соблюдения внешнего сходства с применяемыми декоративными украшениями наружной отделки фасадов (на окнах, дверях, карнизах) ценной застройки (объектов культурного наследия);

ж) форма крыш зданий, обращенных на лицевые стороны улиц, применяется в соответствии с согласованной уполномоченным органом проектной документацией;

з) вывески на фасадах зданий, обращенных на лицевые стороны улиц, допускается размещать в общем порядке на стенах и окнах при условии, что они не выходят за пределы линии крыши здания.

На вывесках, размещаемых на фасадах зданий, обращенных на лицевые стороны, допускается использование белого и черного цвета, а также основных цветов отделки фасадов зданий (объектов культурного наследия).

Не допускается размещение стационарных рекламных щитов на земле и вывесок на крышах зданий. Размеры вывесок и рекламных щитов допускаются по высоте не более двух третьих частей размера высоты окон на фасаде и по длине не более трех размеров ширины окон, включая оконные простенки. Размеры вывесок по высоте должны быть не более 2/3 высоты окна и по длине не более 3-х оконных осей, включая оконные простенки. На вывесках допускается использование не более 3 цветов с учетом цветового решения фасада;

и) размещение стоянок не допускается в случаях, если это повлечет за собой снос объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия,

изменение масштаба, фронтального вида улицы или отдельных зданий, что вызовет несоответствие зданий друг другу на данной или противоположной лицевой стороне улиц.

2.3. Типы режимов содержания земель в зонах регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются в соответствии с типами подзон, в пределах которых различаются не только параметры зданий, строений, сооружений, находящихся в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности и обращенных на лицевые стороны улиц, но и виды регламентов содержания земель в указанных подзонах.

В зависимости от характера и композиционной значимости участков городской среды по отношению к объектам культурного наследия, устанавливаются следующие типы режимов содержания, использования и градостроительных регламентов земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности:

а) подзона **РІ** – жилая застройка индивидуальными домами усадебного типа:

- высота зданий, располагаемых по лицевым сторонам квартала и подзоны, допускается не более 2 этажей для зданий, располагаемых с отступом от фасадной застройки улицы менее чем на 30 м;

- для зданий, располагаемых с отступом от фасадной застройки улицы более чем на 30 м, допускается такое количество этажей, сколько имеют большинство зданий на данной лицевой стороне улицы и на противоположной стороне, но не превышая 3-х этажей с максимальной высотой 10,0 м;

- протяженность фасадов зданий, располагаемых в пределах лицевых сторон кварталов с объектами культурного наследия устанавливается в соответствии с шириной участка по лицевой стороне, но не более 10,0-15,0 м. По специальному согласованию с уполномоченным органом протяженность фасадов зданий, располагаемых в пределах фасадной застройки улиц, за исключением фасадной застройки кварталов с местонахождением включенных в перечень объектов культурного наследия, допускается более 10,0-15,0 м. Фасады зданий протяженностью более 10 метров, должны быть спроектированы таким образом, чтобы восприниматься как состоящие из нескольких зданий длиной не более 10 метров при условии, что длина фасада вновь строящегося здания не превысит максимальную длину фасада здания, включенного в перечень объектов культурного наследия и расположенного на данной лицевой стороне.

б) подзона **РІІ** – малоэтажная жилая застройка, а также смешанная жилая застройка с индивидуальными домами усадебного типа - зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный):

- высота зданий, располагаемых по фасадной застройке квартала и подзоны допускается не более 2 этажей для зданий, располагаемых с отступом от фасадной застройки менее чем на 30 м. Для зданий, располагаемых с отступом от фасадной застройки более чем на 30 м, допускается такое количество этажей, сколько имеют большинство зданий на данной лицевой стороне улицы и на противоположной стороне, но не превышая 3-х этажей с максимальной высотой 10,0 м.;

- протяженность зданий, строений, сооружений, располагаемых по фасадной застройке квартала с объектами культурного наследия, устанавливается в соответствии со сложившейся застройкой и должна гармонично сочетаться с параметрами памятников;

в) подзона **РШ** – среднеэтажная и многоэтажная многоквартирная застройка (зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5-8 этажей, включая мансардный):

- здания могут строиться со стольким количеством этажей, сколько имеют большинство зданий на данной лицевой стороне улицы и на противоположной стороне, при условии, если это не будет блокировать обзор памятника с улиц, общественных парков и площадей. Не допускается строительство новых зданий, если они уменьшают видовой коридор со стороны улиц, парков и площадей или с территорий других памятников, и строительство новых зданий в пределах видимости объекта культурного наследия, если они превышают высоту памятника. Предельная высота зданий, допускаемая в пределах квартала, не должна превышать в общей сложности высоту большинства зданий квартала от отметки земли до отметки конька кровли здания. Предельно допустимая высота для квартала зданий средней этажности – 15.0 м. Для участков с застройкой многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) предельно допустимая высота не регламентируется при условии, что новое здание не находится в пределах видимости объекта культурного наследия;

- протяженность фасадов зданий, располагаемых в пределах лицевых сторон кварталов с объектами культурного наследия, устанавливается в соответствии со сложившейся застройкой и должна гармонично сочетаться с параметрами памятников.

г) подзона **РIV** – зона объектов общественного назначения с элементами жилой застройки:

- в пределах территории центральной исторической части города необходимо использовать общие критерии при установлении ограничений. Решающим фактором должно являться использование фронтальных сторон кварталов со значительным количеством ценной исторической застройки, имеющей значение для сохранения среды.