

ДЕПАРТАМЕНТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

«12» 09 2023

г. Тамбов

№ 258

Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Главный дом усадьбы Ф.Н.Плевако» (Тамбовская область, Староюрьевский район, с. Вишневое, ул. Племзавод, д. 23) и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон

В соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Тамбовской области от 05.10.2015 № 572-З «О регулировании отдельных вопросов в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в Тамбовской области», на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Главный дом усадьбы Ф.Н.Плевако» (Тамбовская область, Староюрьевский район, с. Вишневое, ул. Племзавод, д. 23) и в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Установить зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Главный дом усадьбы Ф.Н.Плевако», расположенного по адресу: Тамбовская область, Староюрьевский район, с. Вишневое, ул. Племзавод, д. 23 (далее — объект культурного наследия), согласно приложению № 1.

2. Утвердить требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия согласно приложению № 2.

3. Заместителю директора департамента по государственной охране объектов культурного наследия Тамбовской области - начальнику отдела сохранения, государственной охраны и учета объектов культурного наследия Мартехину А.В. 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. Департамент по государственной охране объектов культурного наследия Тамбовской области обеспечивает возмещение убытков, причиненных в связи с установлением зон охраны объекта культурного наследия, со дня заключения соглашения о возмещении убытков, заключаемого с лицами, указанными в пункте 2 статьи 57¹ Земельного кодекса Российской Федерации, либо со дня вступления в законную силу решения суда.

5. Опубликовать настоящий приказ на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru), на сайте сетевого издания «Тамбовская жизнь» (www.tamlife.ru) и разместить на официальном сайте департамента по государственной охране объектов культурного наследия Тамбовской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

6. Настоящий приказ вступает в силу по истечении десяти дней после дня его первого официального опубликования.

7. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя директора департамента по государственной охране объектов культурного наследия Тамбовской области - начальника отдела сохранения, государственной охраны и учета объектов культурного наследия Мартехина А.В.

Директор департамента

 Д.А.Самородин

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к приказу департамента по государственной
охране объектов культурного наследия
Тамбовской области
от 12.09.2023 № 250

Зоны
охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Главный дом усадьбы Ф.Н.Плевако», расположенного по адресу: Тамбовская
область, Староюрьевский район, с. Вишневое, ул. Племзавод, д. 23

1. Общие положения

1.1. Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Главный дом усадьбы Ф.Н.Плевако», расположенного по адресу: Тамбовская область, Староюрьевский район, с. Вишневое, ул. Племзавод, д. 23 (далее — объект культурного наследия), включают в себя охранную зону объекта культурного наследия, зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия, зону охраняемого природного ландшафта.

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. Охранная зона объекта культурного наследия устанавливается единым участком (ОЗ). Охранная зона расположена вокруг территории объекта культурного наследия, включает в себя участки проезжей части улиц Племзавод и Криуша, зелёную зону сквера рядом с домом Ф.Н.Плевако (площадь ОЗ составляет 8657 кв.м ± 33 кв.м.).

2.2. Координаты характерных точек границ ОЗ (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
5	485776,37	1196120,09
4	485736,13	1196201,00
3	485784,58	1196280,21
2	485810,16	1196294,12

18	485885,13	1196336,00
19	485880,72	1196346,71
10	485816,76	1196313,20
9	485777,19	1196285,86
8	485731,71	1196387,15
15	485723,51	1196384,91
14	485756,82	1196316,10
13	485687,46	1196267,65
17	485626,04	1196356,39
20	485620,70	1196354,35
21	485693,81	1196243,53
22	485719,97	1196206,91
23	485764,63	1196115,30
5	485776,37	1196120,09
24	485753,58	1196289,11
25	485721,60	1196271,31
26	485744,76	1196230,67
27	485769,14	1196264,56
24	485753,58	1196289,11

3. Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

3.1. Для объекта культурного наследия устанавливается зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, состоящая из трех участков:

Участок зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) расположен западнее территории объекта культурного наследия, включает в себя застройку домовладения по ул. Криуша, д. 21-А и здание гостиницы по ул. Криуша, д. 37 (площадь ЗРЗ-1 составляет 6552 кв.м ± 28 кв.м.).

Участок зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) расположен северо-восточнее территории объекта культурного наследия, включает в себя часть квартала по ул. Криуша, занятую жилой застройкой (площадь ЗРЗ-2 составляет 5077 кв.м ± 25 кв.м.).

Участок зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) расположен юго-восточнее территории объекта культурного наследия, включает в себя часть квартала, ограниченного улицами Племзавод и Криуша и зеленой зоной (площадь участка ЗРЗ-3 составляет 8909 кв.м \pm 33 кв.м.).

3.2. Координаты характерных точек границ ЗРЗ-1 (средняя квадратическая погрешность положения характерной точки составляет 0,10 м):

№ характерной точки	Координаты точек в местной системе координат, м Система координат МСК-68	
	X	Y
1	2	3
1	485820,38	1196275,78
2	485810,16	1196294,12
3	485784,58	1196280,21
4	485736,13	1196201,00
5	485776,37	1196120,09
6	485811,22	1196137,33
7	485779,63	1196211,16
1	485820,38	1196275,78

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

№ характерной точки	Координаты точек в местной системе координат, м Система координат МСК-68	
	X	Y
1	2	3
8	485731,71	1196387,15
9	485777,19	1196285,86
10	485816,76	1196313,20
11	485772,57	1196409,82
12	485745,40	1196393,57

8	485731,71	1196387,15
---	-----------	------------

3.4. Координаты характерных точек границ ЗРЗ-3 (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
13	485687,46	1196267,65
14	485756,82	1196316,10
15	485723,51	1196384,91
16	485657,28	1196376,10
17	485626,04	1196356,39
13	485687,46	1196267,65

4. Границы зоны охраняемого природного ландшафта

4.1. Зона охраняемого природного ландшафта устанавливается в составе одного участка (ЗОПЛ):

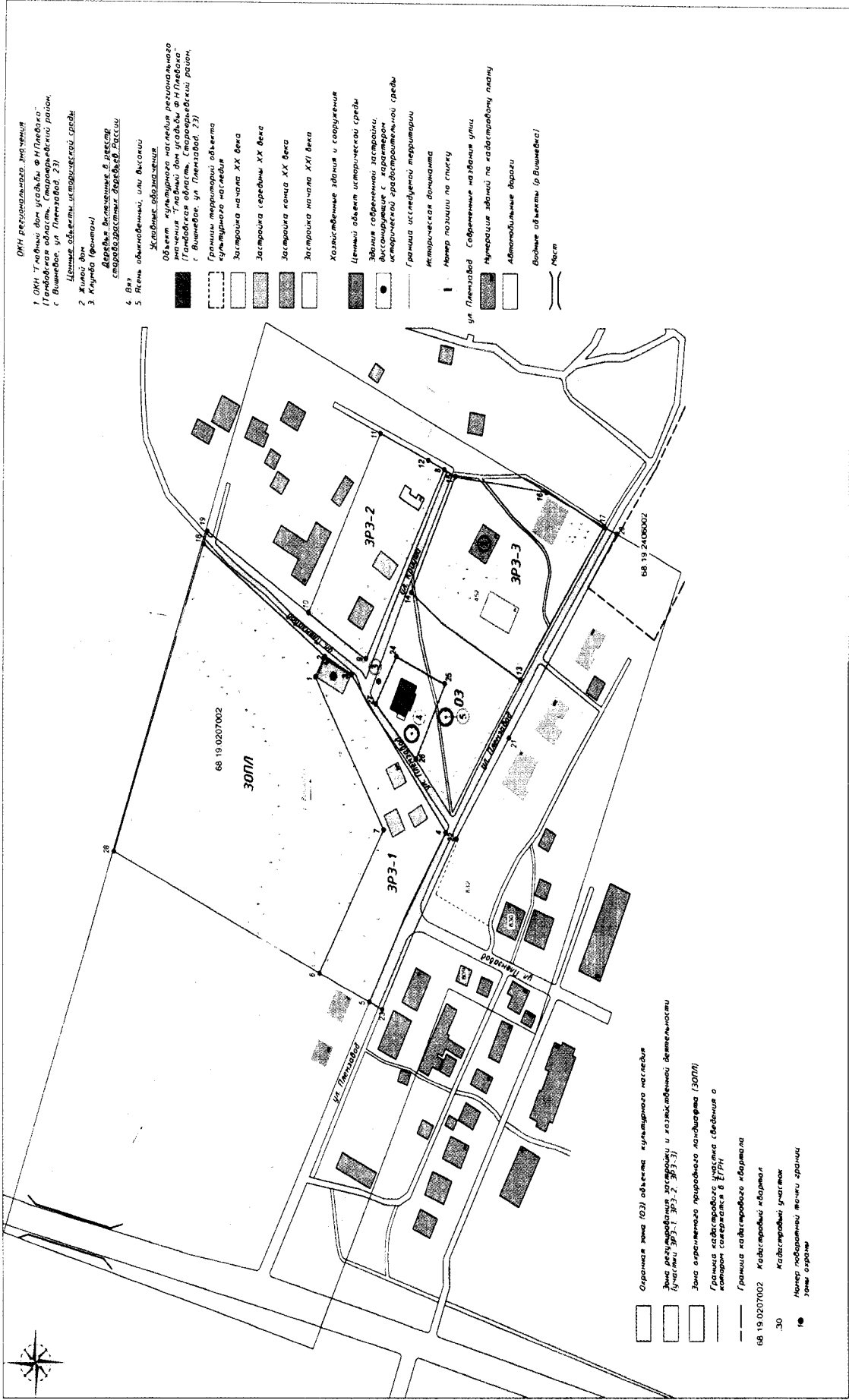
Зона охраняемого природного ландшафта устанавливается единым участком (ЗОПЛ), расположена с северо-западной стороны от территории объекта культурного наследия, граничит с охранной зоной и участком ЗРЗ-1 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, который включает в себя парк и часть реки Вишнёвки с прибрежной территорией (площадь участка ЗОПЛ составляет 16781 кв.м ± 45 кв.м.).

4.2. Координаты характерных точек границ ЗОПЛ (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
6	485811,22	1196137,33
28	485927,40	1196202,08

18	485885,13	1196336,00
2	485810,16	1196294,12
1	485820,38	1196275,78
7	485779,63	1196211,16
6	485811,22	1196137,33

5. Схема границ зон охраны объекта культурного наследия



ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

УТВЕРЖДЕНЫ

приказом департамента по государственной
охране объектов культурного наследия

Тамбовской области

от 12.09.2023 № 258

Требования

к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Главный дом усадьбы Ф.Н.Плевако», расположенного по адресу: Тамбовская область, Староюрьевский район, с. Вишневое, ул. Племзавод, д. 23

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

В границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Главный дом усадьбы Ф.Н.Плевако», расположенного по адресу: Тамбовская область, Староюрьевский район, с. Вишневое, ул. Племзавод, д. 23 (далее — объект культурного наследия), (ОЗ):

разрешается:

использование земельных участков в соответствии с функциональным назначением, не противоречащим установленным правилами землепользования и застройки Вишневого сельсовета Староюрьевского района Тамбовской области, видам разрешенного использования для данной территориальной зоны с учётом ограничений настоящего режима;

снос (демонтаж) некапитальных строений, сооружений за исключением клумбы (фонтана) в плане круглой формы с бетонными стенками, расположенной перед северо-восточным фасадом объекта культурного наследия, как ценного объекта исторической среды;

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 материалов:

в мощении тротуаров – асфальт, бетонная и каменная тротуарная плитка;

элементы благоустройства (уличная мебель, урны, цветочницы, малые архитектурные формы) – деревянные, каменные или металлические;

благоустройство и озеленение территории с учётом сохранения ценных зеленых насаждений, проведение санитарных рубок, кромирование древесных и кустарниковых насаждений;

сохранение сложившегося соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко- градостроительной и природной среде;

проведение работ по инженерной подготовке и инженерной защите территории;

проведение земляных, землеустроительных работ с последующей рекультивацией нарушенного поверхностного слоя;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, строительство (прокладка) новых объектов инженерной инфраструктуры, за исключением наземного и надземного способов прокладки;

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

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

устройство ограждения земельных участков, выходящие на территории общего пользования с использованием стилистики исторических ограждений: металлическое или металлическое на каменном основании с разделением на секции с использованием разделительных элементов (столбов); максимальная высота ограждений не более 2 метров, прозрачность не менее 80%;

установка отдельно стоящего оборудования освещения;

установка произведений монументально-декоративного искусства (высотой не более 3 метров);

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

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);

размещение некапитальных сооружений (временных построек, киосков, навесов, гаражей, павильонов);

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

размещение мусоросборников;

использование строительных технологий, создающих угрозу объекту культурного наследия - размещение взрывоопасных и пожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием;

изменение исторической трассировки и линий застройки улицы

Племзавод;

размещение наземных устройств, сооружений, систем инженерно-технического обеспечения: шкафов телекоммуникационных, модульных электротрансформаторных и газораспределительных подстанций, базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные радиоантенны;

устройство сплошных несветопрозрачных ограждений; использование в окраске ограждений ярких цветов, нарушающих визуальное восприятие объекта культурного наследия (красный, оранжевый, желтый, зеленый, синий, фиолетовый – цвета максимальной насыщенности);

размещение рекламных конструкций, баннеров, растяжек, нарушающих визуальное восприятие объекта культурного наследия, 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 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, ЗРЗ-3) объекта культурного наследия:

разрешается:

использование земельных участков в соответствии с функциональным назначением, не противоречащим установленным правилами землепользования и застройки Вишневого сельсовета Староюрьевского района Тамбовской области, видам разрешенного использования для данной территориальной зоны с учётом ограничений настоящего режима;

установка на фасадах зданий информационных конструкций (вывесок) согласно действующим правилам благоустройства территории Вишневого сельсовета Староюрьевского района Тамбовской области;

снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, за исключением одноэтажного кирпичного жилого дома, расположенного по ул. Племзавод, д. 6 как ценного объекта исторической среды;

при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте зданий и сооружений:

стилистическая адаптация фасадов зданий под историко-градостроительную среду конца XIX - начала XX вв. (эkleктика);

использование в отделке фасадов зданий, натуральных или имитирующих натуральные отделочных материалов с применением исторически сложившейся колористической гаммы: пастельные или христые оттенки, светлые оттенки ахроматической гаммы;

применение скатных крыш с углом наклона не более 30 градусов; балконов, эркеров, навесов над входами с шириной не более 1,5 метров от основной плоскости стены;

благоустройство и озеленение территории с учётом сохранения ценных зеленых насаждений, проведение санитарных рубок, кронирование древесных и кустарниковых насаждений;

проведение работ по инженерной подготовке и инженерной защите территории;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, строительство (прокладка) новых объектов инженерной инфраструктуры, за исключением наземного и надземного способов прокладки;

максимальная высота ограждений земельных участков не более 2 метров, прозрачность не менее 80%;

устройство архитектурно-художественного освещения зданий и сооружений, размещение отдельно стоящего осветительного оборудования (ночной немерцающей подсветки зданий белого или желтого оттенков);

установка произведений монументально-декоративного искусства (высотой не более 3 метров);

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

Запрещается:

применение диссонансных объемно-пространственных и архитектурных решений по активному силуэту (ломаные, изогнутые линии фасадов, крыш) и цвету, в том числе использование активных цветовых решений в отделке фасадов, кровельном покрытии (красный, оранжевый, желтый, зеленый, синий, фиолетовый – цвета максимальной насыщенности);

частичная окраска и (или) отделка фасадов, выходящих на территории общего пользования;

использование в отделке фасадов сэндвич-панелей, а также технологии «вентилируемых фасадов» с облицовкой из алюминиевых композитных материалов, металлических листов, металлокассет, линейных панелей, металлического и ПВХ-сайдинга и керамогранитной плитки;

применение сплошного остекления (более 40% остекления от общей площади фасада), использования зеркального и цветного стекла;

применение на зданиях плоских крыш, башен и иных доминантных элементов в завершениях сооружений;

строительство (прокладка) инженерных коммуникаций по фасадам зданий, выходящих на территории общего пользования;

организация свалок и необорудованных мест для сбора мусора;

использование строительных технологий, создающих угрозу объекту культурного наследия - размещение взрывоопасных и пожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием;

размещение наземных устройств, сооружений, систем инженерно-технического обеспечения: модульных электротрансформаторных и газораспределительных подстанций, базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные радиоантенны;

устройство сплошных нецветопрозрачных ограждений земельных участков; использование в окраске ограждений ярких цветов, нарушающих визуальное восприятие объекта культурного наследия (красный, оранжевый, желтый, зеленый, синий, фиолетовый – цвета максимальной насыщенности).

3. Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)

В границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ):

разрешается:

использование земельных участков в соответствии с функциональным назначением, не противоречащим установленным правилами землепользования и застройки Вишневого сельсовета Староюрьевского района Тамбовской области, видам разрешенного использования для данной территориальной зоны с учётом ограничений настоящего режима;

рекреационное использование территории (организация отдыха, туризма, культурно-оздоровительная, спортивная деятельность), не искажающая облик исторического природного окружения;

освоение подземного пространства (его допустимые параметры определяются в установленном порядке проектной документацией при условии отсутствия негативного влияния на сохранность объектов культурного наследия в их исторической среде, а также отсутствия опасности для жизни или здоровья человека и окружающей среды);

проведение работ, направленных на сохранение и регенерацию исторической градостроительной среды объекта культурного наследия;

капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, строительство (прокладка) новых объектов инженерной инфраструктуры, за исключением наземного и надземного способов прокладки;

воссоздание утраченных исторических объектов на основании историко-архивных исследований;

размещение информационных табличек, малых архитектурных форм, памятных знаков, иной историко-культурной информации;

благоустройство территории с использованием материалов:

в мощении тротуаров – асфальт, бетонная и каменная тротуарная плитка;

элементы благоустройства (уличная мебель, урны, цветочницы, малые архитектурные формы) – деревянные, каменные или металлические;

благоустройство и озеленение территории с учётом сохранения ценных зеленых насаждений, проведение санитарных рубок, кронирование древесных и кустарниковых насаждений;

сохранение сложившегося соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

установка отдельно стоящего оборудования освещения;

проведение работ по инженерной подготовке и инженерной защите территории;

проведение земляных, землеустроительных работ с последующей рекультивацией нарушенного поверхностного слоя;

проведение работ по расчистке реки Вишнёвка, укреплению берегов при наличии инженерно-геологического заключения об обеспечении сохранности гидрогеологических и экологических условий;

соблюдение требований в области охраны окружающей среды с целью сохранения природного ландшафта для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его ландшафтном окружении;

формирование набережной вдоль прибрежной зоны реки Вишнёвка с возможным устройством понтонных причалов с учетом действующего водоохранного законодательства.

Запрещается:

строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды;

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

устройство сплошных нецветопрозрачных ограждений земельных участков; использование в окраске ограждений ярких цветов, нарушающих визуальное восприятие объекта культурного наследия (красный, оранжевый, желтый, зеленый, синий, фиолетовый – цвета максимальной насыщенности);

размещение наземных устройств, сооружений, систем инженерно-технического обеспечения: модульных электротрансформаторных и газораспределительных подстанций, базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные радиоантенны;

размещение взрывоопасных и пожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием;

изменение рельефа, кроме мероприятий по береговой защите;

организация свалок и мусоросборников.

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

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1, ЗРЗ-2) объекта культурного наследия:

максимальная высота строительства – 8 метров (высотные характеристики даются от планировочной отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента);

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

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) объекта культурного наследия:

максимальная высота строительства – 10 метров (высотные характеристики даются от планировочной отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента);

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