

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

ПРИКАЗ

«30» // 2023

г. Тамбов

№ 377

Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой» (Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Советская, д. 272) 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 «Дом жилой» (Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Советская, д. 272) и в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Установить зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», расположенного по адресу: Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Советская, д. 272 (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 30.11.2023 № 349

Зоны
охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой», расположенного по адресу: Тамбовская область, г. Мичуринск,
ул. Советская, д. 272

1. Общие положения

1.1. Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», расположенного по адресу: Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Советская, д. 272 (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. Охранная зона (ОЗ) объекта культурного наследия устанавливается единым участком и расположена вокруг территории объекта культурного наследия, включает в себя прилегающие части улиц Советской и Гоголевской, территорию мемориала воинам-афганцам, а также территорию ОКН регионального значения «Дома жилые с магазинами» (ул. Советская, д. 270) и одноэтажную пристройку к объекту культурного наследия по ул. Советской, д. 272 (площадь ОЗ составляет 4393 кв.м ± 23 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
1	450428,86	1184502,45
2	450413,68	1184509,24
3	450404,73	1184490,05
4	450397,75	1184488,43

5	450375,33	1184503,21
6	450368,69	1184491,71
7	450395,28	1184473,81
8	450394,69	1184468,61
9	450355,14	1184436,80
10	450351,96	1184439,73
11	450340,59	1184430,85
12	450364,87	1184403,10
13	450406,24	1184435,99
14	450393,29	1184449,38
15	450390,15	1184452,63
16	450407,34	1184466,89
17	450423,01	1184456,34
18	450406,35	1184435,99
19	450409,64	1184433,11
20	450427,96	1184451,47
21	450470,66	1184422,64
22	450480,13	1184437,04
23	450469,64	1184444,09
24	450467,63	1184441,05
25	450443,43	1184457,68
26	450445,61	1184460,95
27	450432,23	1184470,30
28	450416,59	1184480,24
1	450428,86	1184502,45

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

3.1. Для объекта культурного наследия устанавливается зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности:

Участок зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) расположен западнее территории объекта культурного наследия,

включает в себя части дворовых территорий по ул. Советской, д. 272 и по ул. Советской, д. 270 (площадь ЗРЗ-1 составляет 564 кв.м \pm 8 кв.м.).

Участок зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) расположен северо-восточнее территории объекта культурного наследия, включает в себя территории домовладений № 299, 301, 303, 303-а по улице Советской (площадь ЗРЗ-2 составляет 1001 кв.м \pm 11 кв.м.).

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

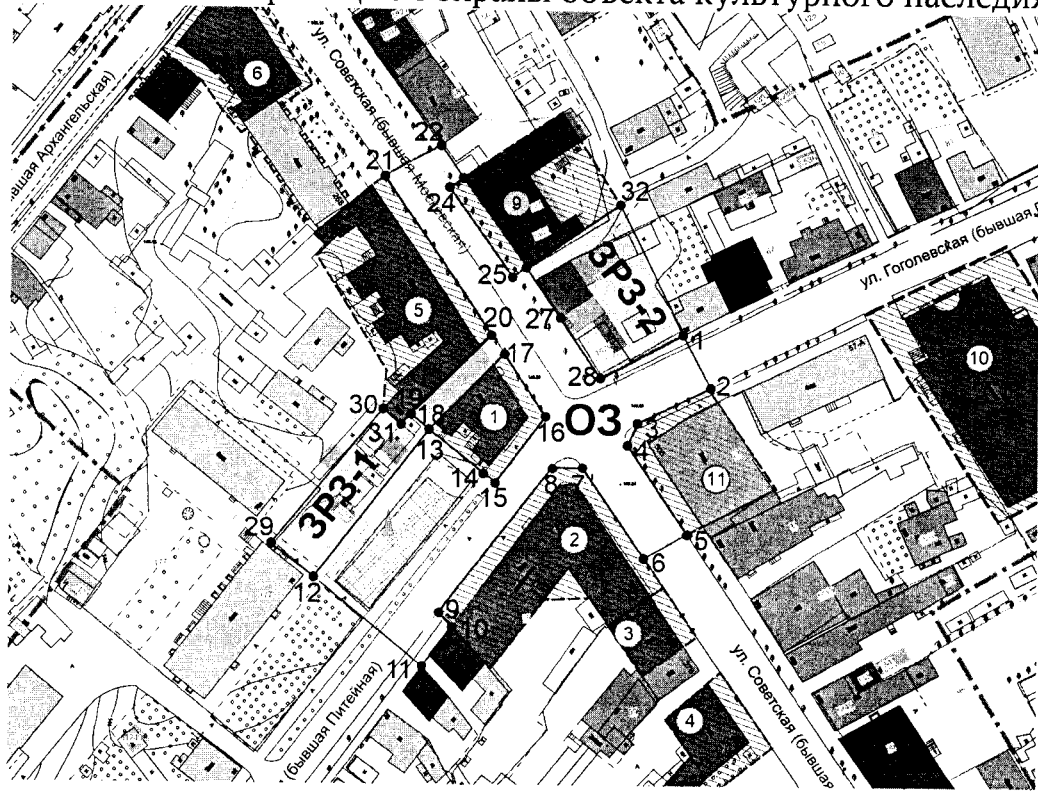
№ характерной точки	Координаты точек в местной системе координат, м Система координат МСК-68	
	X	Y
1	2	3
12	450364,87	1184403,10
29	450373,08	1184393,79
30	450408,99	1184425,16
31	450405,33	1184428,79
19	450409,64	1184433,11
18	450406,35	1184435,99
13	450406,24	1184435,99
12	450364,87	1184403,10

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
1	450428,86	1184502,45
28	450416,59	1184480,24
27	450432,23	1184470,30

26	450445,61	1184460,95
32	450462,61	1184486,55
1	450428,86	1184502,45

4. Схема границ зон охраны объекта культурного наследия



- | | |
|---|--|
| ОКН регионального значения; | Границы территорий объектов культурного наследия; |
| ОКН местного (муниципального) значения; | Защитная зона объекта культурного наследия; (прекращает действие после установления зон охраны); |
| Ценные объекты исторической среды; | ул. Советская Современное названия улиц; |
| Застройка XIX века; | Московская Исторические названия улиц; |
| Застройка первой половины XX-го века; | Скульптуры и памятные знаки; |
| Застройка второй половины XX-го века; | Границы и кадастровый номер земельного участка; |
| Застройка конца XX-го - начала XXI вв.; | Проектируемая охранная зона ОЗ объекта культурного наследия; |
| Хозяйственные здания и сооружения; | Проектируемая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участки ЗРЗ-1, ЗРЗ-2); |
| Автодороги с твердым покрытием; | |
| Границы территории исследования; | |
| Озеленение; | |

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
УТВЕРЖДЕНЫ
приказом департамента по государственной
охране объектов культурного наследия
Тамбовской области
от 30.11.2023 № 374

Требования

к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны
объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой»,
расположенного по адресу: Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Советская,
д. 272

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

В границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», расположенного по адресу: Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Советская, д. 272 (далее — объект культурного наследия), (ОЗ):

разрешается:

использование земельных участков в соответствии с функциональным назначением, не противоречащим установленным правилами землепользования и застройки городского округа – город Мичуринск, видам разрешенного использования для данной территориальной зоны, с учетом ограничений настоящего режима;

размещение и содержание информационных конструкций (вывесок) на фасадах зданий, выходящих на территории общего пользования, не противоречащее установленным правилам благоустройства и содержания территорий г. Мичуринска;

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

при капитальном ремонте зданий и сооружений:

использование в отделке фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования и (или) обращенных к ним, натуральных или имитирующих натуральные отделочных материалов с применением исторически сложившейся колористической гаммы: пастельные или охристые оттенки, светлые оттенки ахроматической гаммы;

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;

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;

установка отдельно стоящего оборудования освещения;

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

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

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 существующих объектов капитального строительства путём увеличения их объемно-пространственных характеристик;

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 стоков ливневых, талых и загрязненных вод в сторону территории объекта культурного наследия;
- размещение мусоросборников на территориях общего пользования;
- использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия, допускающих вибрации грунта, фундаментов и наземных конструкций;
- изменение исторической трассировки и линий застройки улиц Советской и Гоголевской;
- размещение рекламных конструкций, баннеров, растяжек, нарушающих визуальное восприятие объекта культурного наследия, кроме праздничного и событийного оформления, устанавливаемого на срок проведения публичных мероприятий;
- 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 нецветопрозрачных ограждений; использование в окраске ограждений ярких цветов, нарушающих визуальное восприятие объекта культурного наследия (красный, оранжевый, желтый, зеленый, синий, фиолетовый – цвета максимальной насыщенности);
- устройство ограждений перед фасадами зданий на улицах Советской и Гоголевской;
- озеленение территории экранирующим способом посадки деревьев по чётным сторонам улиц Советской и Гоголевской.

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) объекта культурного наследия:

разрешается:

использование земельных участков в соответствии с функциональным назначением, не противоречащим установленным правилам землепользования и застройки городского округа - город Мичуринск, видам разрешенного использования для данной территориальной зоны с учётом ограничений настоящего режима;

размещение и содержание информационных конструкций (вывесок) на фасадах зданий, выходящих на территории общего пользования, не противоречащее установленным правилам благоустройства и содержания территорий г. Мичуринска;

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

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, кромирование 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;

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 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;

снос, изменение габаритов и внешнего облика ценного объекта исторической среды, расположенного по ул. Советская 299;

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 для объекта 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.

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).

3. 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:

строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участки ЗРЗ-1, ЗРЗ-2) в соответствии с параметрами разрешенного строительства:

максимальная высота застройки - 11 метров (высотные характеристики даются от планировочной отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента объекта);

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

при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте зданий и сооружений:

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

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