



ПРАВИТЕЛЬСТВО ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

23.12.2014

№ 682-пп

г. Тверь

Об утверждении границ зон охраны и режимов использования земель и градостроительных регламентов объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, сер. XIX в.» по адресу: город Тверь, улица Жигарева, 13

В соответствии со статьей 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», статьей 13 закона Тверской области от 23.12.2009 № 112-ЗО «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Тверской области» Правительство Тверской области постановляет:

1. Утвердить границы зон охраны и режимы использования земель и градостроительные регламенты объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, сер. XIX в.» по адресу: город Тверь, улица Жигарева, 13 (прилагаются).

2. Рекомендовать администрации города Твери при реализации полномочий в сфере градостроительства руководствоваться установленными режимами использования земель в границах данных зон.

3. Графическое приложение режимов использования земель объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, сер. XIX в.» по адресу: город Тверь, улица Жигарева, 13 подлежит размещению на официальном сайте исполнительных органов государственной власти Тверской области.

4. Признать утратившим силу постановление Администрации Тверской области от 12.05.2010 № 226-па «Об утверждении границ зон охраны, режимов использования земель и градостроительных регламентов объектов культурного наследия «Усадьба городская Ф.Н. Глинки, сер.-2-ая пол. XIX в.», ул. Желябова, 30, 32, «Дом жилой, сер. XIX в.», ул. Жигарева, 13 на территории квартала № 68 в городе Твери.».

5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания и подлежит официальному опубликованию.

Губернатор области



А.В. Шевелев

Приложение
к постановлению Правительства
Тверской области
от 23.12.2014 № 682-пп

Границы зон охраны и режимы использования земель и градостроительные регламенты объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, сер. XIX в.» по адресу: город Тверь, улица Жигарева, 13

Раздел I
Общая часть

Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой, сер. XIX в.» по адресу: г. Тверь, улица Жигарева, 13 подлежит сохранению, включению в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации, государственной охране и научной реставрации с его приспособлением для современного использования.

Распоряжением Правительства Тверской области от 29.07.2014 № 353-рп «О включении выявленных объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объектов культурного наследия регионального значения объект культурного наследия «Дом жилой, сер. XIX в.» по адресу: город Тверь, улица Жигарева, 13 включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения.

Границы режимов использования земель и градостроительных регламентов зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, сер. XIX в.» по адресу: город Тверь, улица Жигарева, 13 размещены на графическом приложении.

Границы зон охраны даны по координатам точек, обозначенных на графическом приложении. В тексте координаты точек приведены в таблице в местной системе координат опорной межевой сети, предусмотренной Инструкцией по межеванию земель, утвержденной 08.04.1996 Комитетом Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству.

Территория памятника утверждена приказом Главного управления по государственной охране объектов культурного наследия Тверской области от 08.09.2014 № 164.

Раздел II
Охранная зона

На территории охранной зоны объекта культурного наследия для обеспечения сохранности указанного памятника истории и культуры в его историческом ландшафтном окружении режимом использования земель

ограничивается хозяйственная деятельность и запрещается новое строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной и природной среды данного объекта культурного наследия. В том числе предусматривается сохранение исторической застройки с последующим восстановлением и приспособлением для современного использования, определяемыми специальными проектами. В части охранной зоны, занятой территориями общего пользования, не допускается устройство щитовой и выносной рекламы, рекламных и информационных растяжек, необходимо проведение благоустройства с использованием исторических аналогов, характерных для центра Твери XIX - сер. XX вв. Особый режим использования земель в границах охранной зоны, предлагаемый рассматриваемым проектом, включает требования, необходимые для обеспечения физической сохранности объекта культурного наследия, в том числе обеспечение пожарной безопасности и защиты от динамических воздействий, сохранение существующих гидрогеологических и экологических условий.

На территориях, на которые распространяется действие градостроительных регламентов – внутриквартальных участках охранной зоны – градостроительным регламентом допускается освоение подземного пространства, прокладка и реконструкция инженерных коммуникаций. Является необходимым применение специальных мер для повышения класса пожарной безопасности зданий по границам охранной зоны – восстановление брандмауэров в исторических габаритах, пропитка и обработка деревянных конструкций, имеющих историко-культурную ценность. Допускается компенсационное восстановление или восполнение объемов утраченных исторических строений при условии сохранения исторических границ домовладений.

Градостроительный регламент охранной зоны предусматривает сохранение существующего вида использования зданий как многоквартирных жилых домов с возможным использованием первых этажей под торговые, общественные и административно-деловые функции. Подлежит сохранению существующая высота застройки – до 12 м до конька скатных крыш. Допускается техническая модернизация зданий и их капитальный ремонт при условии сохранения композиционной структуры и декора уличных фасадов, размеров и форм оконных проемов и заполнений, исторической отделки и покраски фасадов.

Описание границ

№ точки	Координата X	Координата Y
1	559.05	-889.88
2	562.76	-875.30
3	563.22	-875.39
4	568.38	-856.93
5	568.00	-856.83
6	568.92	-853.90

7	578.22	-822.60
8	600.90	-741.40
9	620.62	-747.16
10	654.64	-756.37
11	732.15	-777.06
12	788.98	-792.25
13	803.54	-796.25
14	789.52	-847.22
15	817.65	-855.06
16	812.26	-874.54
17	838.79	-882.32
18	837.33	-887.41
19	800.52	-876.68
20	799.16	-881.32
21	781.40	-876.53
22	766.59	-930.19
23	784.41	-934.83
24	817.52	-943.49
25	821.58	-929.41
26	824.23	-930.07
27	820.34	-944.23
28	838.87	-949.04
29	842.38	-936.52
30	859.37	-940.99
31	855.35	-953.76
32	851.53	-968.39
33	833.72	-963.69
34	829.02	-979.82
35	810.07	-975.06
36	810.35	-974.01
37	758.93	-960.17
38	754.00	-976.60
39	728.06	-1065.70
40	782.52	-1080.56
41	778.20	-1096.03
42	775.14	-1107.74
43	707.28	-1088.49
44	710.27	-1077.89
45	714.40	-1062.43
46	725.90	-1021.92
47	740.63	-971.31
48	749.01	-940.57
49	726.95	-934.92

50	722.48	-950.60
51	647.64	-931.38
52	651.48	-915.62
53	631.47	-910.62
54	624.63	-938.55
55	612.94	-934.08
56	620.44	-907.36
57	590.95	-899.14
58	591.04	-898.75
59	643.86	-768.16
60	664.30	-773.81
61	648.25	-830.17
62	615.21	-821.39
63	618.84	-808.05
64	622.04	-797.54
65	626.37	-782.46
66	638.85	-786.05
67	669.83	-775.01
68	673.91	-776.13
69	690.60	-780.56
70	698.24	-782.53
71	709.04	-785.62
72	701.34	-812.21
73	696.11	-821.22
74	690.26	-838.86
75	677.75	-834.72
76	655.71	-828.33
77	662.17	-807.38
78	660.74	-806.94
79	779.57	-825.28
80	773.13	-849.11
81	767.62	-848.24
82	765.41	-856.08
83	770.73	-858.01
84	762.13	-889.86
85	759.33	-889.21
86	755.78	-902.35
87	758.52	-903.07
88	752.63	-925.61
89	733.29	-920.68
90	739.65	-898.15
91	744.89	-899.57
92	748.22	-886.67

93	742.64	-885.31
94	750.12	-857.29
95	731.26	-852.26
96	735.89	-835.55
97	729.49	-833.87
98	731.84	-823.70
99	720.76	-820.72
100	723.39	-809.12
101	726.56	-796.60
102	760.13	-805.15
103	772.64	-808.51
104	768.84	-822.42
105	784.22	-866.36
106	788.14	-852.25
107	807.05	-857.75
108	802.36	-871.62
109	799.21	-870.72
110	675.44	-842.89
111	673.37	-848.53
112	680.63	-850.87
113	682.91	-844.97
114	690.04	-846.87
115	682.64	-873.90
116	689.85	-875.85
117	687.54	-884.76
118	724.50	-894.88
119	724.20	-895.92
120	731.98	-898.04
121	730.57	-903.40
122	733.68	-904.27
123	733.28	-905.77
124	737.18	-906.88
125	735.59	-912.58
126	731.79	-911.48
127	730.40	-916.73
128	717.05	-912.96
129	716.18	-916.01
130	625.93	-890.96
131	610.81	-886.65
132	614.52	-874.30
133	599.83	-870.16
134	604.11	-855.16
135	606.01	-855.76

136	612.15	-834.26
137	611.65	-834.12
138	613.76	-826.56
139	646.82	-835.35
10	660.74	-806.94

Раздел III

Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, предлагаемая рассматриваемым проектом, распространяется на сопряженные с территорией памятника участки внутриквартальной территории, в пределах которых размещение объектов нового строительства и хозяйственной деятельности могут оказать негативное воздействие на сохранность объекта культурного наследия и условия его зрительного восприятия с внешних городских пространств, с территории охранной зоны. Режим использования земель в границе зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, предлагаемый проектом, предусматривает ограничение строительства, хозяйственной и иной деятельности, необходимое для физической сохранности объекта культурного наследия, обеспечение условий его благоприятного зрительного восприятия, пожарной безопасности, сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для сохранности объекта. Режим предусматривает сохранение старовозрастных и ценных в композиционно-планировочном отношении древесно-кустарниковых насаждений. Режим допускает примыкание и функциональное объединение нескольких объектов капитального строительства и их частей, находящихся в смежных исторических домовладениях, а также в различных подзонах зоны регулирования.

Предлагаемый проектом градостроительный регламент в границе зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности предусматривает разрешенное использование территории для размещения объектов жилого, торгового и общественно-делового назначения, за исключением складов, оптовых баз, отдельно стоящих многоместных гаражей и крытых парковок. Допускается освоение подземного пространства, а также прокладка и реконструкция подземных инженерных коммуникаций.

Допускается применение традиционных для вт. пол. XVIII - сер. XX вв. приемов отделки фасадов - лицевым кирпичом с обработкой швов; натуральным камнем; штукатуркой; деревом. Допускается применение традиционных для вт. пол. XVIII - сер. XX вв. приемов окраски фасадов и цветовых сочетаний.

Режим допускает разборку в установленном порядке существующих объектов – хозяйственных строений на дворовых территориях, не представляющих историко-культурной ценности, - с последующим строительством в рамках предлагаемого проектом градостроительного регламента при условии сохранения исторически сложившихся границ

земельных участков (домовладений).

По предлагаемым параметрам разрешенного строительства предлагаемая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности разделяется на четыре подзоны: ЗР-1, ЗР-2, ЗР-3, ЗР-4.

Высотные параметры подзон определены условиями минимальной видимости объектов разрешенного нового строительства из открытых городских пространств, а также сохранением традиционного ландшафта крыш.

В границе подзоны ЗР-1 разрешается новое капитальное строительство с предельной высотой от абсолютной отметки +132,3 до верхних точек объемов прямых скатных крыш 10 м, до венчающих карнизов 7 м. Максимальный процент застройки в подзоне ЗР-1 в исторических домовладениях предлагается в соответствии с его историческими параметрами, что составляет 70 % (допускается понижение процента застройки с учетом действующих нормативов). Параметры и пропорции новых объектов капитального строительства, размещаемых в подзоне ЗР-1, а также декор фасадов, строительные и отделочные материалы, форма кровель должны отвечать соответствующим характеристикам существовавшей на этом месте исторической застройки сер. XVIII - нач. XX вв. и ее ближайших аналогов.

Описание границ

№ точки	Координаты X	Координаты Y
1	748.22	-886.67
2	759.33	-889.21
3	755.78	-902.35
4	744.89	-899.57
5	643.86	-768.16
6	664.30	-773.81
7	659.20	-791.72
8	638.85	-786.05

В границах подзоны ЗР-2 предлагаемый проектом градостроительный регламент разрешает новое капитальное строительство с предельной высотой от абсолютных отметок +132,5 м до верхних точек объемов скатных крыш – не более 14 м, до верха венчающего карниза – не более 11 м. Нормативные показатели плотности застройки территориальных зон – для жилых зданий в условиях реконструкции квартала – до 60%, для многофункциональных общественно-деловых зданий – до 100%.

Описание границ

№ точки	Координаты X	Координаты Y
1	627.48	-848.46
2	642.10	-852.49
3	667.19	-859.24
4	663.35	-873.18
5	667.73	-874.46

6	667.00	-877.10
7	677.56	-880.21
8	679.50	-872.99
9	682.64	-873.90
10	689.85	-875.85
11	687.54	-884.76
12	724.50	-894.88
13	724.20	-895.92
14	731.98	-898.04
15	730.57	-903.40
16	733.68	-904.27
17	733.28	-905.77
18	737.18	-906.88
19	735.59	-912.58
20	731.79	-911.48
21	730.40	-916.73
22	717.05	-912.96
23	716.18	-916.01
24	674.37	-904.41
25	678.85	-887.85
26	665.40	-884.21
27	664.47	-887.75
28	630.60	-878.53
29	630.84	-877.69
30	619.78	-874.55
31	625.40	-856.20
32	726.56	-796.59
33	760.13	-805.15
34	772.64	-808.51
35	768.84	-822.42
36	760.47	-820.18
37	755.78	-835.55
38	744.63	-832.50
39	743.27	-837.49
40	729.49	-833.87
41	731.84	-823.70
42	720.76	-820.72
43	723.39	-809.12
44	647.64	-931.38
45	722.48	-950.60
46	718.21	-965.57
47	679.20	-955.55
48	674.12	-975.20

49	643.65	-966.57
50	646.76	-956.19
51	642.06	-954.69
52	758.93	-960.17
53	788.63	-968.17
54	767.81	-1041.53
55	758.71	-1074.06
56	728.06	-1065.70
57	754.00	-976.60

В границе подзоны ЗР-3 предлагаемый градостроительный регламент разрешает новое строительство с предельной высотой от абсолютной отметки +132,3 м до верхних точек объемов скатных крыш – не более 19 м, до верха венчающего карниза – не более 16 м (по уровню верха венчающего карниза комплекса университетских зданий и общественно-жилого комплекса по улице Базановой). Нормативные показатели плотности застройки территориальных зон – для жилых зданий в условиях реконструкции квартала – до 60 %, для многофункциональных общественно-деловых зданий – до 100 %.

Описание границ

№ точки	Координаты X	Координаты Y
1	760.47	-820.18
2	779.57	-825.28
3	773.13	-849.11
4	767.62	-848.24
5	765.41	-856.08
6	770.81	-857.71
7	762.13	-889.86
8	759.33	-889.21
9	748.22	-886.67
10	742.64	-885.31
11	750.12	-857.29
12	755.78	-835.55
13	604.11	-855.16
14	606.01	-855.76
15	606.25	-854.92
16	624.15	-860.28
17	619.78	-874.55
18	630.84	-877.69
19	630.60	-878.53
20	664.47	-887.75
21	665.40	-884.21
22	678.85	-887.85
23	674.37	-904.41
24	625.93	-890.96

25	610.81	-886.65
26	614.52	-874.30
27	599.83	-870.16
28	643.65	-966.57
29	674.12	-975.20
30	666.06	-1005.43
31	725.90	-1021.92
32	714.40	-1062.43
33	664.41	-1049.77
34	622.51	-1039.92
35	624.92	-1031.55
36	624.55	-1031.10
37	624.19	-1030.45
38	623.96	-1029.71
39	623.91	-1029.00
40	624.01	-1028.26
41	624.25	-1027.49
42	624.58	-1026.87
43	624.92	-1026.41
44	625.40	-1025.98
45	626.03	-1025.57
46	626.73	-1025.30
47	680.41	-1070.36
48	710.27	-1077.89
49	707.28	-1088.49
50	689.87	-1150.25
51	690.07	-1152.07
52	687.21	-1154.22
53	684.04	-1155.57
54	658.82	-1145.76
55	664.44	-1130.92
56	667.39	-1119.97
57	671.11	-1120.95
58	679.14	-1092.36
59	675.07	-1091.24

В границе подзоны ЗР-4 предлагаемый градостроительный регламент разрешает новое строительство с предельной высотой верхних участков карнизов не более 14 м от абсолютной отметки поверхности земли +131,3 м; с высотой горизонтальных участков венчающего карниза не более 10 м, процент застройки - не более 70 % от площади исторического домовладения.

Описание границ

№ точки	Координаты X	Координаты Y
1	781.40	-876.53
2	799.16	-881.32

3	800.52	-876.68
4	837.33	-887.41
5	826.48	-923.64
6	826.03	-923.53
7	824.23	-930.07
8	821.58	-929.41
9	817.52	-943.49
10	784.41	-934.83
11	766.59	-930.19
12	613.76	-826.56
13	646.82	-835.35
14	642.10	-852.49
15	627.48	-848.46
15	625.40	-856.20
17	624.15	-860.28
18	606.25	-854.92
19	612.15	-834.26
20	611.65	-834.12
21	626.37	-782.46
22	638.85	-786.05
23	659.20	-791.72
24	648.25	-830.17
25	615.21	-821.39
26	618.84	-808.05
27	622.04	-797.54

Раздел IV

Зона охраняемого природного ландшафта

Зона охраняемого природного ландшафта (ЗЛ) предлагаемая рассматриваемым проектом, распространяется на сопряженные с территорией охранной зоны участки внутриквартальной территории, в пределах которых размещение объектов нового строительства и хозяйственной деятельности могут оказать негативное воздействие на сохранность объекта культурного наследия и условия его зрительного восприятия с внешних городских пространств, а также участки поймы реки Лазури, образующие непрерывную планировочную связь с территорией охранной зоны объекта. В зоне охраняемого природного ландшафта необходимо сохранение и регенерация исторического рельефа и гидросистемы; восстановление дорегулярных элементов городской пространственно-планировочной структуры, существовавших до середины XVIII в. – улиц, дорог переулков; устройство мостов без использования земляных насыпей; сохранение всех имеющихся здоровых деревьев, за исключением гибридных форм и сортов и представителей североамериканского происхождения.

По предлагаемым параметрам разрешенного строительства предлагаемая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности разделяется на две подзоны: ЗЛ-1, ЗЛ-2.

В подзоне ЗЛ-1 - разрешено строительство на компенсационной основе на месте утраченной исторической застройки, допускается новое строительство зданий и сооружений в типологии традиционных парковых павильонов, высотой до 11 м от абсолютной отметки +126 м, габаритами в плане не более 18 м x 28 м, с расстоянием между объектами не менее 160 м, сохранение и регенерация исторического рельефа и гидросистемы, устройство мостов без использования земляных насыпей, сохранение всех имеющихся здоровых деревьев, за исключением гибридных форм и сортов, а также представителей североамериканского происхождения.

Описание границ

№ точки	Координаты X (м)	Координаты Y(м)
1	735.89	-835.55
2	743.27	-837.49
3	744.63	-832.50
4	755.78	-835.55
5	750.12	-857.29
6	731.26	-852.26
7	646.82	-835.35
8	675.44	-842.89
9	673.37	-848.53
10	680.63	-850.87
11	682.91	-844.97
12	690.04	-846.87
13	682.64	-873.90
14	679.50	-872.99
15	677.56	-880.21
16	667.00	-877.10
17	667.73	-874.46
18	663.35	-873.18
19	667.19	-859.24
20	642.10	-852.49
21	624.21	-949.11
22	642.06	-954.69
23	646.76	-956.19
24	643.65	-966.57
25	626.73	-1025.30
26	626.03	-1025.57
27	625.40	-1025.98
28	624.92	-1026.41
29	624.58	-1026.87
30	624.25	-1027.49

31	624.01	-1028.26
32	623.91	-1029.00
33	623.96	-1029.71
34	624.19	-1030.45
35	624.55	-1031.10
36	624.92	-1031.55
37	622.51	-1039.92
38	664.41	-1049.77
39	714.40	-1062.43
40	710.27	-1077.89
41	680.41	-1070.36
42	675.07	-1091.24
43	679.14	-1092.36
44	671.11	-1120.95
45	667.39	-1119.97
46	664.44	-1130.92
47	658.82	-1145.76
48	684.04	-1155.57
49	687.21	-1154.22
50	690.07	-1152.07
51	689.87	-1150.25
52	707.28	-1088.49
53	721.44	-1092.51
54	701.17	-1163.51
55	696.68	-1179.37
56	690.60	-1177.80
57	642.80	-1163.30
58	624.00	-1156.60
59	607.30	-1146.60
60	590.80	-1137.70
61	573.80	-1129.10
62	554.50	-1123.80
63	535.00	-1118.20
64	517.70	-1110.00
65	529.48	-1067.81
66	549.64	-1073.44
67	552.11	-1063.76
68	550.50	-1063.30
69	555.18	-1041.00
70	559.08	-1024.95
71	580.68	-1030.08
72	600.17	-1034.67
73	602.84	-1024.77

74	607.73	-1026.14
75	625.42	-962.69
76	622.64	-961.92
77	579.76	-1057.59
78	611.52	-1065.58
79	610.28	-1069.96
80	596.38	-1117.61
81	565.43	-1108.69
82	679.20	-955.55
83	718.21	-965.57
84	740.63	-971.31
85	725.90	-1021.92
86	666.06	-1005.43
87	674.12	-975.20

В подзоне ЗЛ-2 градостроительным регламентом разрешено строительство на компенсационной основе на месте утраченной исторической застройки, допускается новое строительство зданий и сооружений высотой от абсолютной отметки +129,5 м до верхних точек объемов скатных крыш – не более 14 м, до верха венчающего карниза – не более 11 м, протяженностью фасадов не более 50 м, сохранение и регенерация исторического рельефа и гидросистемы, сохранение старовозрастных здоровых деревьев, за исключением гибридных форм и сортов, а также представителей североамериканского происхождения.

Описание границ

№ точки	Координаты X	Координаты Y
1	579.76	-1057.59
2	611.52	-1065.58
3	610.28	-1069.96
4	596.38	-1117.61
5	565.43	-1108.69

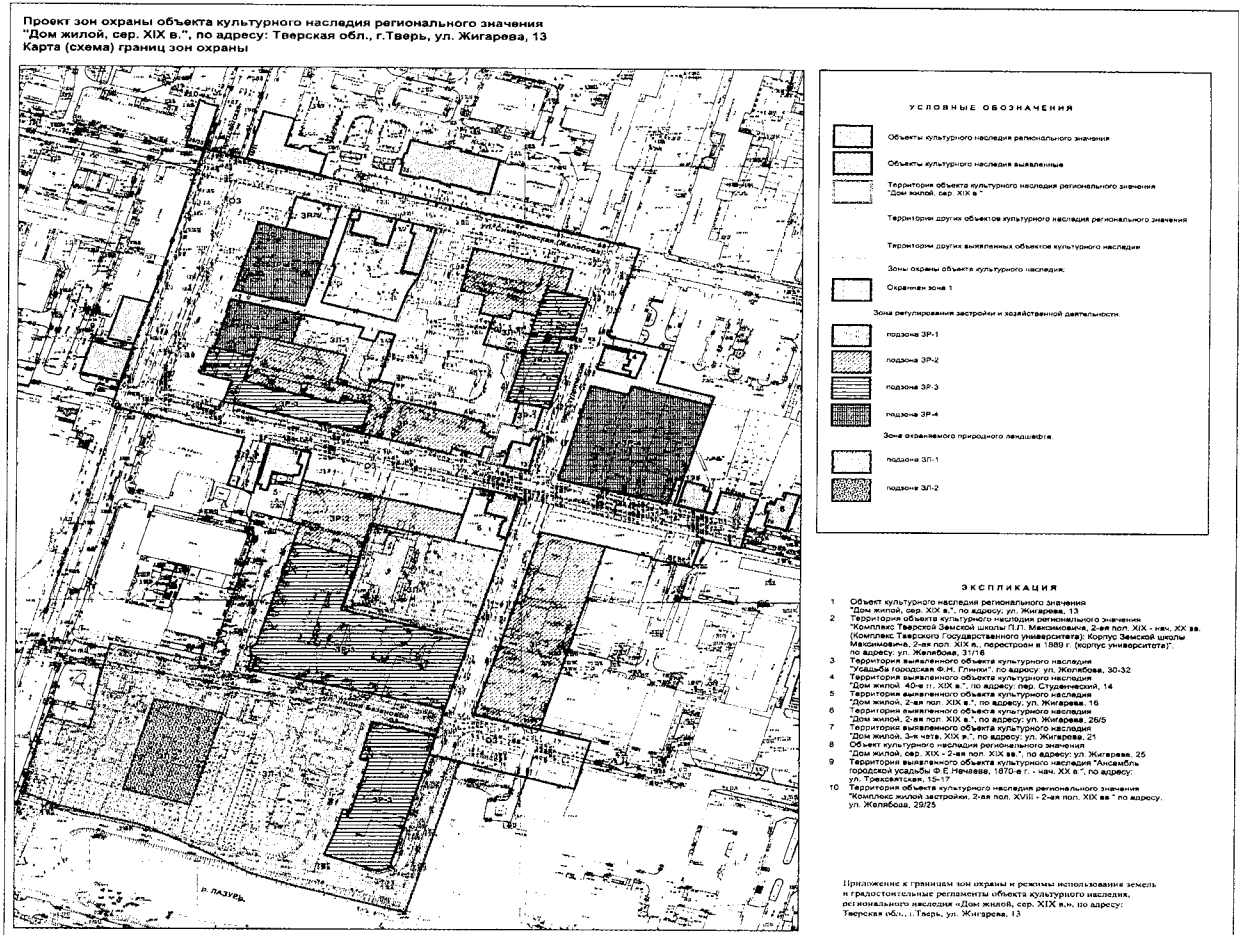
Раздел V

Объекты археологического наследия

Рассматриваемая территория расположена на территории памятника археологии регионального значения (объекта археологического наследия) «Загородский посад г. Твери», принятого на государственную охрану решением Исполнительного Комитета Калининского областного Совета народных депутатов трудящихся от 20.08.1973 № 310.

Все виды земляных работ на территории объекта археологического наследия могут производиться только по согласованию и разрешению уполномоченного органа охраны памятников и только после обеспечения и выполнения работ по сохранению памятника в соответствии с нормами действующего законодательства.

Приложение
к границам зон охраны и режимам
использования земель и градостроительные
регламенты объекта культурного наследия
регионального значения «Дом жилой,
сер. XIX в.» по адресу: город Тверь, улица
Жигарева, 13



**Координатное описание границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
"Дом жилой, сер. XIX в.", по адресу: Тверская обл., г.Тверь, ул. Жигарева, 13**

