

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1.1. Общие положения.

«Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «3-х этажное промышленное здание. Бывшая винная монополия. Конец XIX в.», расположенного по адресу: г. Томске, пр. Ленина, 1» разработан на основании технического задания на выполнение научно-проектной документации.

Основными целями и задачами проектного решения являются:

- обеспечение сохранного содержания памятника, выявление и использование его архитектурно-художественного, градостроительного потенциала;
- обеспечение сохранности пространственной среды, установление режимов нового строительства и реконструкции, которые позволят использовать объект культурного наследия как градоформирующий фактор, активно определяющий направление преобразования городской структуры.

Для разработки проекта использованы следующие документы и проектная документация:

- Федеральный закон № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. (ред. от 08.03.2015) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Положение № 315 от 26.04.2008 г. «О зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- Инструкция по организации зон охраны недвижимых памятников истории и культуры СССР» (Приказ Министерства культуры СССР от 24.01.86 г. № 33);
- Методические рекомендации «Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест», г. Москва, 1990 г.;
- «Проект зон охраны объектов культурного наследия г. Томска», выполненного ОАО «СИ «Сибспецпроектреставрация», г. Томск, 2011 г.;
- Постановление администрации Томской области от 14.06.2012 г. № 226а «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Томска, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон охраны».

Разработка проекта зон охраны объекта культурного наследия (далее ОКН) осуществлена на основе проведённых историко-культурных исследований и материалов

по обоснованию зон охраны объекта культурного наследия. Режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах зон охраны объекта культурного наследия разработаны с учетом требований, указанных в пунктах «Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (26.04.2008 г., № 315).

Схемы границ зон охраны объекта культурного наследия выполнены в масштабе 1:2000 (см. Том IV, кн. 2).

1.2. Основные понятия и определения.

Нижеприведенные термины и понятия используются в следующем значении:

Высота зданий (строений) – высота зданий (строений), измеряемая от поверхности земли до наивысшей точки здания (строения); высота до карниза здания (строения) – высота вертикальной плоскости фасада здания (строения); высота до конька – высота конька скатной крыши при её уклоне до 30 градусов (или элемента, расположенного в пределах соответствующей условной плоскости).

Зоны охраны объектов культурного наследия – территории, сопряженные с территорией объектов культурного наследия, на которых устанавливаются режимы использования земель, обеспечивающие сохранность объектов культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений (№73-ФЗ, ст. 34, п. 2).

Исторические здания – здания различных исторических периодов, построенные до 1968 года и обладающие стиливыми признаками данных периодов.

Открытое городское пространство – пространство площадей, улиц, бульваров, скверов, акваторий, набережных, ограниченное объемами застройки или зелеными насаждениями.

Охранный зона объектов культурного наследия (ОЗ) – территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия (№73-ФЗ, ст. 34, п. 2).

Объединённая зона охраны объектов культурного наследия – в целях одновременного обеспечения сохранности нескольких объектов культурного наследия в их исторической среде допускается установление для данных объектов культурного наследия единой охранной зоны, единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности и единой зоны охраняемого природного ландшафта.

Регламенты – особый вид ограничений градостроительной и хозяйственной деятельности, устанавливаемый в границах зон охраны, в целях сохранения объектов культурного наследия.

Режимы использования земель и градостроительные регламенты (далее регламенты) – особый вид ограничений градостроительной и хозяйственной деятельности, устанавливаемый в границах зон охраны, в целях сохранения объектов культурного наследия.

Среда в градостроительстве – совокупность неразрывно связанных элементов: природный ландшафт, планировочная структура, застройка, озеленение и благоустройство.

Территория объекта культурного наследия – это территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью; режим содержания территории устанавливается уполномоченным органом охраны в соответствии с требованиями законодательства.

1.3. Назначение режимов зон охраны объектов культурного наследия и порядок их применения.

Границы территории объекта культурного наследия могут не совпадать с границами существующих земельных участков.

Изменение границ территории объекта культурного наследия осуществляется в случаях выявления документов или результатов историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных и археологических исследований, отсутствовавших при подготовке утвержденного проекта границ территории объекта культурного наследия и дающих основания для пересмотра установленных границ территории объекта культурного наследия, в порядке, установленном ст.3.1 73-ФЗ для утверждения границ территории объекта культурного наследия.

Зоны охраны объектов культурного наследия в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, относятся к территориям с особыми условиями использования, регулируемые законодательством об объектах культурного наследия.

Требования регламентов для территорий зон охраны являются дополнительными к основным требованиям по разрешенным видам использования, изложенным в правилах землепользования и застройки.

Перечень разрешенных видов использования для территорий зон охраны, приведенный в правилах землепользования и застройки, действует при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия и с учетом требований регламента.

Регламенты в границах зон охраны не распространяются на территории объектов культурного наследия.

Изменения в регламенты вносятся в том же порядке, что и их утверждение, на основании положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы.

Земельные участки или объекты капитального строительства, предельные (минимальные и/или максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

При этом реконструкция этих объектов может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем

уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

В случае изменения границ территорий объектов культурного наследия, на участках, исключенных из территорий объектов культурного наследия действует регламент той зоны охраны, в границах которой он расположен.

Изменение зон охраны объекта культурного наследия, в том числе их границ, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон, осуществляется путем разработки нового проекта зон охраны объекта культурного наследия в порядке, установленном Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (26.04.2008 г., № 315).

Размещение особо значимых городских объектов, параметры которых не соответствуют градостроительным регламентам, осуществляется путём градостроительного обоснования.

Утвержденные границы зон охраны объектов культурного наследия, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон обязательно учитываются и отображаются в документах территориального планирования, правилах землепользования и застройки, документации по планировке территории (в случае необходимости в указанные документы вносятся изменения в установленном порядке).

Согласование предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и (или) реконструкции объектов капитального строительства для земельного участка, расположенного в границах зоны охраны объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, с соответствующими органами государственной власти осуществляется до проведения публичных слушаний.

2. Состав зон охраны объектов культурного наследия.

Состав и границы зон охраны определены на основании результатов натурных исследований, зафиксированных на историко-культурном опорном плане и схеме ландшафтного анализа территории. При определении границ и состава зон охраны руководствовались принципами:

- обеспечение достаточной степени физической защиты объекта культурного наследия;
- обеспечение условий сохранения точек зрительного восприятия ОКН в системе открытых городских пространств;
- устранение или снижение негативного воздействия диссонирующих объектов, влияющих на восприятие ОКН с открытых городских пространств;
- возможности дальнейшего развития городской территории.

Необходимость в разработке проекта зон охраны ОКН «3-х этажное промышленное здание. Бывшая винная монополия. Конец XIX в.», расположенного по адресу: г. Томске, пр. Ленина, 1 возникла по нескольким причинам, в том числе:

- затянувшийся во времени процесс разработки и согласования действующего проекта зон охраны объектов культурного наследия г. Томска, который привёл к тому, что на момент утверждения проекта, назначенные режимы не отражали современное реальное состояние территории и застройки центральной части города (см. Том III, кн. 1);
- изменившаяся градостроительная ситуация (см. Том III, кн. 1).

Территория, формирующая перекрёсток ул. Нахимова и пр. Ленина, нуждается в современном оформлении. Для г. Томска это важный градостроительный узел, так как, с одной стороны, отсюда начинается главная улица города – пр. Ленина; с другой – размещается главный мемориал и городской парк, в котором открывается панорама на природный ландшафт. С эстетической точки зрения – это современные ворота в город, формирующие одно из первых запоминающихся впечатлений о г. Томске. Все перечисленные факторы указывают на необходимость градостроительного развития данной территории. Режим особого использования охранной зоны затрудняет этот процесс.

Данный проект имеет цель нахождения компромисса между сохранением и современным развитием данной территории. Для этого был выполнен анализ территории и застройки окружающей ОКН «3-х этажное промышленное здание. Бывшая винная монополия. Конец XIX в.», пр. Ленина, 1, выявлены виды на памятники, подлежащие

сохранению (которые отсутствовали в ранее выпущенной документации), построены градостроительные разрезы. Результатом проведённого анализа стали активизированные новые границы охранной зоны **ОЗР 3-40** и назначение зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности **ЗРР 14-1** и **ЗРР 15-1**. Ограничения по параметрам нового строительства в зонах регулирования застройки и хозяйственной деятельности разработаны с учётом результатов построения градостроительных разрезов, с учётом влияния возможного нового строительства на выявленные виды на ОКН.

Типология режимов использования земель зон охраны по историко-культурной ценности и степени сохранности объёмно-пространственной и планировочной градостроительной структуры принята в соответствии с ранее выполненной документации «Проект зон охраны объектов культурного наследия г. Томска», ОАО «СИ «Сибспецпроектреставрация», 2011 г.

Типология режимов, применяемых в данном проекте:

– тип № 3 охранных зон объектов культурного наследия – это территории, характеризующиеся высокой степенью сохранности исторической структуры в зоне маловероятного распространения культурного слоя. На данных территориях запрещается новое строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия. Предусматривает сохранение и восстановление исторического композиционно-пространственного типа застройки, восстановление утраченных элементов, реконструкция диссонирующих объектов и приведение современных объектов в соответствие с регламентами *(требования и ограничения режимов использования земель и градостроительных регламентов в охранных зонах объектов культурного наследия утверждены постановлением администрации Томской области от 14.06.2012 г. № 226а «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Томска, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон охраны»);*

– тип № 14 зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности – это исторические территории, сохранившие основные характеристики традиционной пространственно-планировочной организации. Предусматривает капитальный ремонт и реконструкция объектов градостроительной среды или их замену в случае неудовлетворительного технического состояния, а так же новое строительство в зонах возможного вмешательства с ограничением параметров, линий застройки улиц и функционального содержания.

– тип № 15 зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности – это территории, характеризующиеся низкой степенью сохранности традиционной пространственно-планировочной организации, с не ценной застройкой и наличием современных, диссонирующих объектов. Предусматривает капитальный ремонт и реконструкцию объектов градостроительной среды или их замену, а так же новое строительство.

3. Границы зон охраны объектов культурного наследия.

Наименование объекта – «3-х этажное промышленное здание. Бывшая винная монополия. Конец XIX в».

Основание включения объекта в единый реестр – Решение исполнительного комитета Томского областного Совета народных депутатов от 26.04.1980 № 109.

Местонахождение – пр. Ленина, 1.

Граница территории объекта культурного наследия (описание границы от северо-западной точки по часовой стрелке), проходит

3.1. Охранная зона.

Координирование поворотных точек будет выполнено Департаментом архитектуры и градостроительства администрации г. Томска после утверждения границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «3-х этажное промышленное здание. Бывшая винная монополия. Конец XIX в.», – пр. Ленина, 1, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон охраны на основании заключения государственной историко-культурной экспертизы.

Координирование выполняется в единой Информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД).

Граница охранной зоны ОЗР 3-40, актуализированная данным проектом (описание границы от северо-западной точки по часовой стрелке), проходит

Перечень территорий объектов культурного наследия, расположенных в границах охранной зоны **ОЗР 3-40**:

- объекта культурного наследия регионального значения «3-х этажное промышленное здание. Бывшая винная монополия. Конец XIX в.», пр. Ленина, 1;
- выявленного объекта культурного наследия «Ансамбль Казённого винного склада (винной монополии)», пр. Ленина, 1/ ул. Нахимова, 4а; пр. Ленина, 3;
- выявленного объекта культурного наследия «Учебный корпус Томского политехнического Университета», пр. Ленина, 2.

3.2. Границы зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Для объекта культурного наследия регионального значения «3-х этажное промышленное здание. Бывшая винная монополия. Конец XIX в.», пр. Ленина, 1, назначены зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности двух типов – 14 и 15. Участки зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности одного типа с замкнутыми границами, соответствующими описанию, имеют свой индекс, например: **ЗРР 14-1**.

Тип **ЗРР 14** назначен на территории ранее входившей в охранную зону **ОЗР 3-40**. Высотные параметры реконструкции зданий и нового строительства определены исходя из необходимости сохранения и поддержания высоты фронта исторической застройки (высота до карниза ОКН «3-х этажное промышленное здание. Бывшая винная монополия. Конец XIX в.» составляет 14,7 м; высота до карниза выявленного объекта культурного наследия «Двухэтажное жилое здание при Винной монополии» – 13-14,5 м).

Тип **ЗРР 15** назначен на территории находящейся в визуальной тени ОКН. Высотные параметры реконструкции зданий и нового строительства определены по результатам построения градостроительных разрезов.

Координирование поворотных точек будет выполнено Департаментом архитектуры и градостроительства администрации г. Томска после утверждения границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «3-х этажное промышленное здание. Бывшая винная монополия. Конец XIX в.», – пр. Ленина, 1, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон охраны на основании заключения государственной историко-культурной экспертизы.

Координирование выполняется в единой Информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД).

Граница ЗРР 14-1 (описание границы по часовой стрелке) проходит от точки

Граница ЗРР 15-1 (описание границы по часовой стрелке) проходит от точки

4. Режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах зон охраны объектов культурного наследия.

4.1. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «3-х этажное промышленное здание.

Бывшая винная монополия. Конец XIX в.», пр. Ленина, 1:

Запрещается:

- а) размещение объектов капитального строительства и их частей, а также проектирование, проведение землеустроительных работ, земляных, строительных, хозяйственных и иных работ, не связанных с сохранением объекта культурного наследия; (строительство новых зданий, сооружений, объектов инженерно-транспортных коммуникаций);
- б) изменение установленного в соответствии с историко-культурной экспертизой предмета охраны объекта культурного наследия;
- в) распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, а так же их территориях;
- г) установка на лицевых фасадах объекта культурного наследия кондиционеров, крупногабаритных антенн и иных элементов инженерного оборудования.

Разрешается:

- а) проектирование и проведение работ по сохранению памятника или ансамбля, в том числе консервации, ремонту, реставрации и приспособлению ОКН и (или) их территорий по согласованию:
 - в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения, выявленных объектов культурного наследия – в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации;
- б) воссоздание методом реставрации утраченных элементов и устранение диссонирующих объектов;
- в) приспособление объекта культурного наследия для современного использования в соответствии с видами разрешенного использования без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны;
- г) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защита от динамических воздействий (вибрация от транспортных сооружений и магистрали городского значения), предусматривающая прогноз ожидаемых и

существующий воздействию с комплексом мероприятий по защите объекта культурного наследия от негативного влияния динамических воздействий;

- д) ограниченная хозяйственная деятельность, необходимая для обеспечения сохранности объекта культурного наследия и не создающая угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения;
- е) озеленение: сохранение ценных пород деревьев, регенерация утраченных;
- ж) ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры (инженерных сетей) при условии исключения их влияния (в том числе динамических воздействий) на сохранность объекта культурного наследия;
- з) установка на фасадах объекта культурного наследия:
 - информационных надписей и обозначений, мемориальных досок до второго этажа объекта культурного наследия с площадью информационного поля не более 0,5 кв.м;
 - установка вывесок организаций, вывесок и рекламных конструкций до второго этажа площадью информационного поля: для вывесок организаций – не более 0,3 кв.м; для вывесок и рекламных конструкций – не более 0,5 кв.м.

4.2. Особые режимы использования земель и градостроительный регламент в границах охранных зон.

Требования и ограничения режимов использования земель и градостроительных регламентов в охранных зонах объектов культурного наследия ОЗР 3:

Наименование характеристик и вида деятельности		Показатели характеристик и видов деятельности
Требования и ограничения к земельному участку		
1	2	3
1	Общие требования к земельному участку	– разрешаются работы, направленные на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия при отсутствии, объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия
2	Площадь земельного участка	– сохранение исторического владения
3	Принцип застройки участка	– сохранение исторически сложившегося типа застройки
4	Озеленения и благоустройство в границах регламентного участка, в том числе: ограды, ворота, дорожные покрытия, малые архитектурные формы	– сохранение, восстановление озеленения, благоустройства (в том числе: ограды, ворота, дорожные покрытия, малые архитектурные формы)
5	Ограничения хозяйственной деятельности в границах регламентного участка	– запрещается выполнять земляные, строительные, хозяйственные и иные работы, приводящие к изменению исторически сложившегося ландшафта – запрещается размещение предприятий, создающих повышенные грузовые потоки (в том числе подземные сооружения), взрывопожароопасность и оказывающие прямое или косвенное негативное воздействие на сохранность объекта культурного наследия – запрещается нарушать целостность границ исторически сложившихся усадеб, – запрещается размещение рекламных конструкций
6	Иные требования	– проведение работ по регенерации ландшафта, – разрешается ремонт, реконструкция и строительство объектов инженерно-транспортных коммуникаций, инженерных сетей, при условии исключения их влияния (в том числе динамических воздействий) на сохранность объекта культурного наследия;

1	2	3
		– разрешается установка и устройство информационных указателей, памятных знаков, малых архитектурных форм, относящихся к объекту культурного наследия, не нарушающих исторически сложившиеся пространственные связи и композиционные акценты
Требования и ограничения к объекту(ам) культурного наследия.		
1	Общие требования	– реставрация, консервация, текущий ремонт.
Требования и ограничения к капитальному ремонту и реконструкции объектов ценной историко-культурной среды.		
1	Общие требования	– капитальный ремонт, реконструкция, приспособление, регенерация, воссоздание утраченных объектов
2	Конфигурация плана	– без изменения габаритов
3	Максимальная высота застройки	– без изменения высоты
4	Основные строительные и отделочные материалы	– без изменения основных строительных материалов
5	Цветовое решение	– без изменения цвета, или с использованием цвета, традиционного или нейтрального по отношению к объекту культурного наследия
6	Объемно-планировочные характеристики, в том числе форма кровли, наличие мансард и др.	– без изменения – не допускается устройство мансард, вальмовых крыш с изломом – не допускается изменение расстекловки и установки пластиковых окон
7	Ограничения хозяйственной деятельности, в том числе размещение рекламных щитов, вывесок и пр.	– размещение информационных вывесок на главном фасаде с названием организации-до 0,2% от площади главного фасада
8	Иные требования	– не установлены
Требования и ограничения к капитальному ремонту и реконструкции объектов капитального строительства.		
1	Общие требования	– капитальный ремонт, реконструкция
2	Конфигурация плана	– без изменения габаритов
3	Максимальная высота застройки	– без изменения высоты
4	Основные строительные и отделочные материалы	– без изменения основных строительных материалов
5	Цветовое решение	– без изменения цвета, с использованием традиционного или нейтрального по отношению к объекту культурного наследия
6	Объемно-планировочные характеристики, в том числе форма кровли, наличие мансард и др.	– не допускается устройство мансард, вальмовых крыш с изломом

1	2	3
7	Ограничения хозяйственной деятельности, в том числе размещение рекламных щитов, вывесок и пр.	– размещение информационных вывесок на главном фасаде с названием организации-до 0,2% от площади главного фасада
8	Иные требования	– не установлены
Требования и ограничения к дисгармоничным объектам.		
1	Общие требования	– снос, реконструкция или нейтрализация объекта

4.3. Режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Требования и ограничения режимов использования земель и градостроительных регламентов в зонах регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРР 14:

Наименование характеристик и вида деятельности		Показатели характеристик и видов деятельности
Требования и ограничения к земельному участку		
1	2	3
1	Общие требования к земельному участку	– разрешаются земляные, строительные, хозяйственные и иные работы
2	Площадь земельного участка	– в границах исторических владений.
3	Озеленения и благоустройство в границах регламентного участка (в том числе: ограды, ворота, дорожные покрытия, малые архитектурные формы)	– санация и восстановление озеленения
4	Ограничения хозяйственной деятельности в границах регламентного участка	– запрещается строительство и эксплуатация жилых объектов
5	Иные требования в границах регламентного участка	– не установлены
Требования и ограничения к объектам ценной историко-культурной среды		
1	Общие требования	– сохранение, капитальный ремонт, реконструкция
2	Максимальная высота застройки	– без изменения высоты
3	Основные строительные и отделочные материалы	– применение традиционных материалов: кирпич лицевой и оштукатуренный
4	Объемно-планировочные характеристики (в том числе форма кровли, наличие мансард и др.)	– запрещается устройство плоской кровли
5	Ограничения хозяйственной деятельности (в том числе размещение рекламных щитов, вывесок и пр.)	– запрещается размещение объектов наружной рекламы и информации: - рекламных конструкций на крышах зданий - крупногабаритных рекламных щитов на фасадах зданий (более 7,5 кв.м) - отдельно стоящих средств наружной рекламы и информации с площадью информационного поля более 7,5 кв.м
Требования и ограничения к существующим объектам капитального строительства		
1	Общие требования	капитальный ремонт, реконструкция.
2	Максимальная высота застройки	– предельная высота застройки до карниза не более – 15,0 метров, – предельная высота застройки до конька не более –18,0 метров,
3	Основные строительные и отделочные материалы	– применение традиционных материалов

1	2	3
4	Цветовое решение	– традиционное или нейтральное по отношению к объекту культурного наследия
5	Объемно-планировочные характеристики (в том числе форма кровли, наличие мансард и др.)	– запрещается устройство плоской кровли
Требования и ограничения к новым объектам капитального строительства		
1	Общие требования	– ограниченное новое строительство
2	Местоположение на участке	– по линии застройки (для участков, расположенных вдоль улиц)
3	Максимальная высота застройки	– предельная высота застройки до карниза не более – 15,0 метров, – предельная высота застройки до конька не более – 18,0 метров.
4	Основные строительные и отделочные материалы	– применение традиционных материалов
5	Цветовое решение	– цветовое решение традиционное или нейтральное по отношению к объекту культурного наследия
6	Объемно-планировочные характеристики (в том числе форма кровли, наличие мансард и др.)	– объемно-планировочное решение объекта должно соответствовать окружающей исторической застройке в части масштаба, применяемых пропорций здания, его частей, элементов и уровня детализации
7	Ограничения хозяйственной деятельности (в том числе размещение рекламных щитов, вывесок и пр.)	– запрещается размещение объектов наружной рекламы и информации: - рекламных конструкций на крышах зданий - крупногабаритных рекламных щитов на фасадах зданий (более 7,5 кв.м) - транспорант-перетяжек - отдельно стоящих средств наружной рекламы и информации с площадью информационного поля более 7,5 кв.м
Требования и ограничения к дисгармоничным объектам.		
1	Основные виды разрешенной хозяйственной деятельности.	– снос, реконструкция или нейтрализация объекта, приведение объекта в соответствие с градостроительным регламентом.

Требования и ограничения режимов использования земель и градостроительных регламентов в зонах регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРР 15:

Наименование характеристик и вида деятельности		Показатели характеристик и видов деятельности
Требования и ограничения к земельному участку		
1	2	3
1	Общие требования к земельному участку	– запрещается изменения существующего рельефа
2	Площадь земельного участка	– запрещается формирование маломерных участков
3	Принцип застройки участка	– по линии застройки
4	Озеленения и благоустройство в границах регламентного участка, в том числе: ограды, ворота, дорожные покрытия, малые архитектурные формы	– благоустройство территории и реконструкция зеленых насаждений, размещение рекламы, вывесок, автостоянок, временных построек и объектов
5	Иные требования в границах регламентного участка	– разрешается строительство подземных сооружений при наличии инженерно-геологический исследований и 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
Требования и ограничения к существующим объектам капитального строительства		
1	Общие требования	– капитальный ремонт и реконструкция с изменением надземных габаритов.
2	Высотные параметры	– предельная высота застройки не более 36 м;
3	Основные строительные и отделочные материалы	– современные и традиционные строительные материалы
5	Ограничения хозяйственной деятельности, в том числе размещение рекламных щитов, вывесок и пр.	– запрещается размещение объектов наружной рекламы и информации: - рекламных конструкций на крышах зданий - крупногабаритных рекламных щитов на фасадах зданий (более 7,5 кв.м) - отдельно стоящих средств наружной рекламы и информации с площадью информационного поля более 7,5 кв.м
Требования и ограничения к новым объектам капитального строительства		
1	Общие требования	– новое строительство
2	Местоположение на участке	– не установлены
3	Высотные параметры	– предельная высота застройки не более 36 м;

1	2	3
4	Основные строительные и отделочные материалы	– современные и традиционные материалы
5	Ограничения хозяйственной деятельности, в том числе размещение рекламных щитов, вывесок и пр.	– запрещается размещение объектов наружной рекламы и информации: - рекламных конструкций на крышах зданий - крупногабаритных рекламных щитов на фасадах зданий (более 7,5 кв.м) - транспорант-перетяжек - отдельно стоящих средств наружной рекламы и информации с площадью информационного поля более 7,5 кв.м
Требования и ограничения к дисгармоничным объектам		
1	Общие требования	– снос, реконструкция или нейтрализация объекта

Ситуационная схема

Ведомость чертежей комплекта П

Лист	Наименование	Примечание
1	Ситуационная схема	
2	Основной чертёж. Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «3-х этажное промышленное здание. Бывшая винная монополия. Конец XIX в.», пр. Ленина, 1	
3	Сводная схема зон охраны объектов культурного наследия г. Томска. Фрагмент центральной части г. Томска.	

«Проект зон охраны объектов культурного наследия регионального значения «3-х этажное промышленное здание. Бывшая винная монополия. Конец XIX в.», расположенного на территории г. Томска, пр. Ленина, 1» разработан на основании технического задания на выполнение научно-проектной документации.

Натурные исследования территории и застройки выполнены на участке общей площадью – 13,5 га.

Представленный графический материал выполнен на основе топосъемки, предоставленной заказчиком, откорректированной визуально в 2015 г.

Изм.	Кол. вх.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГАП					
Не заполн.					
Исполнил					
Проверил					

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инд. №

Изд.	Кол. вх.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГАП					
Не заполн.					
Исполнил					
Проверил					

Проект зон охраны объектов культурного наследия регионального значения «3-х этажное промышленное здание. Бывшая винная монополия. Конец XIX в.», расположенного на территории г. Томска, пр. Ленина, 1

Сводная	Лист	Листов
П	1	

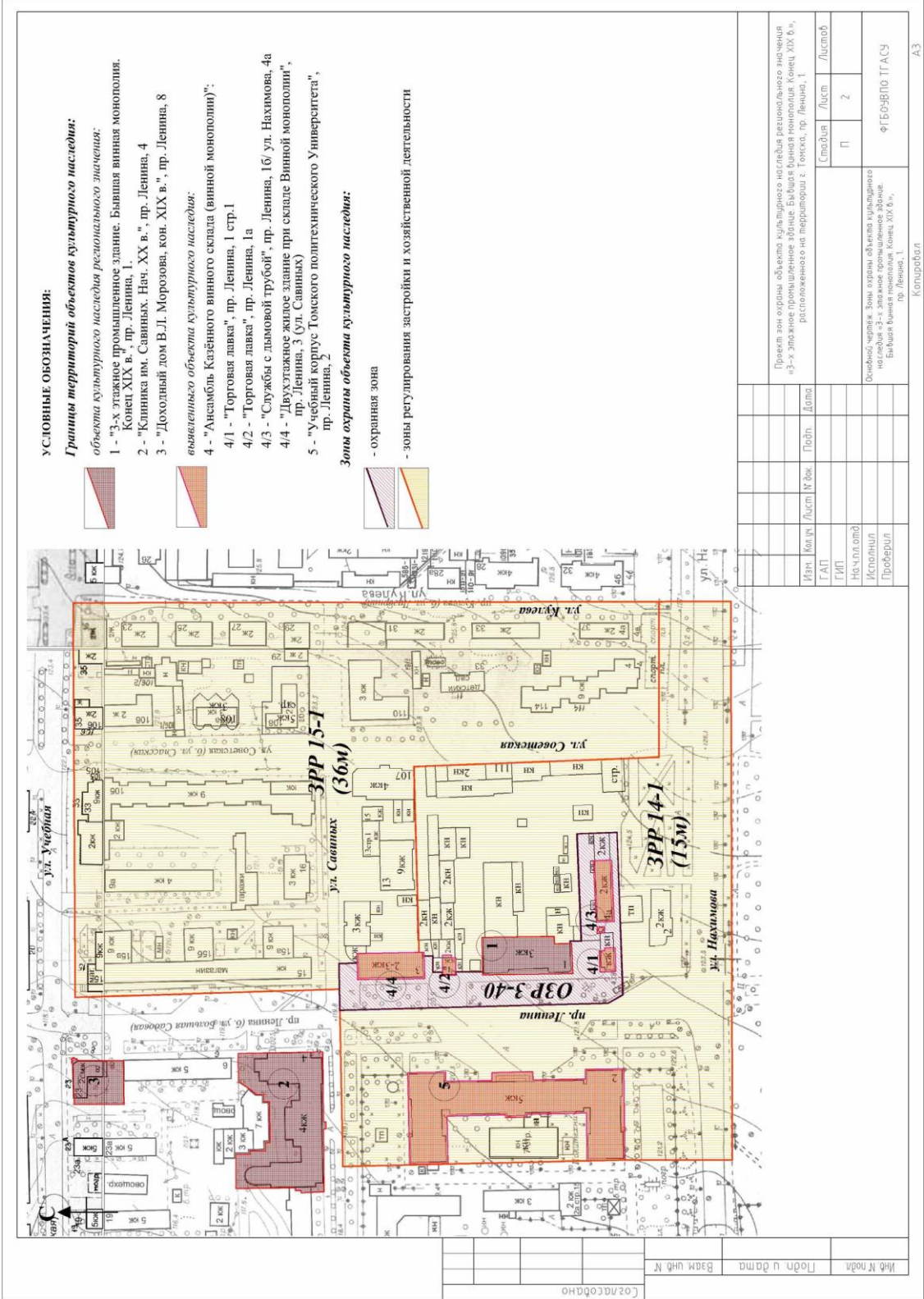
Ситуационная схема

ФГБОУ ВО ТГАСУ

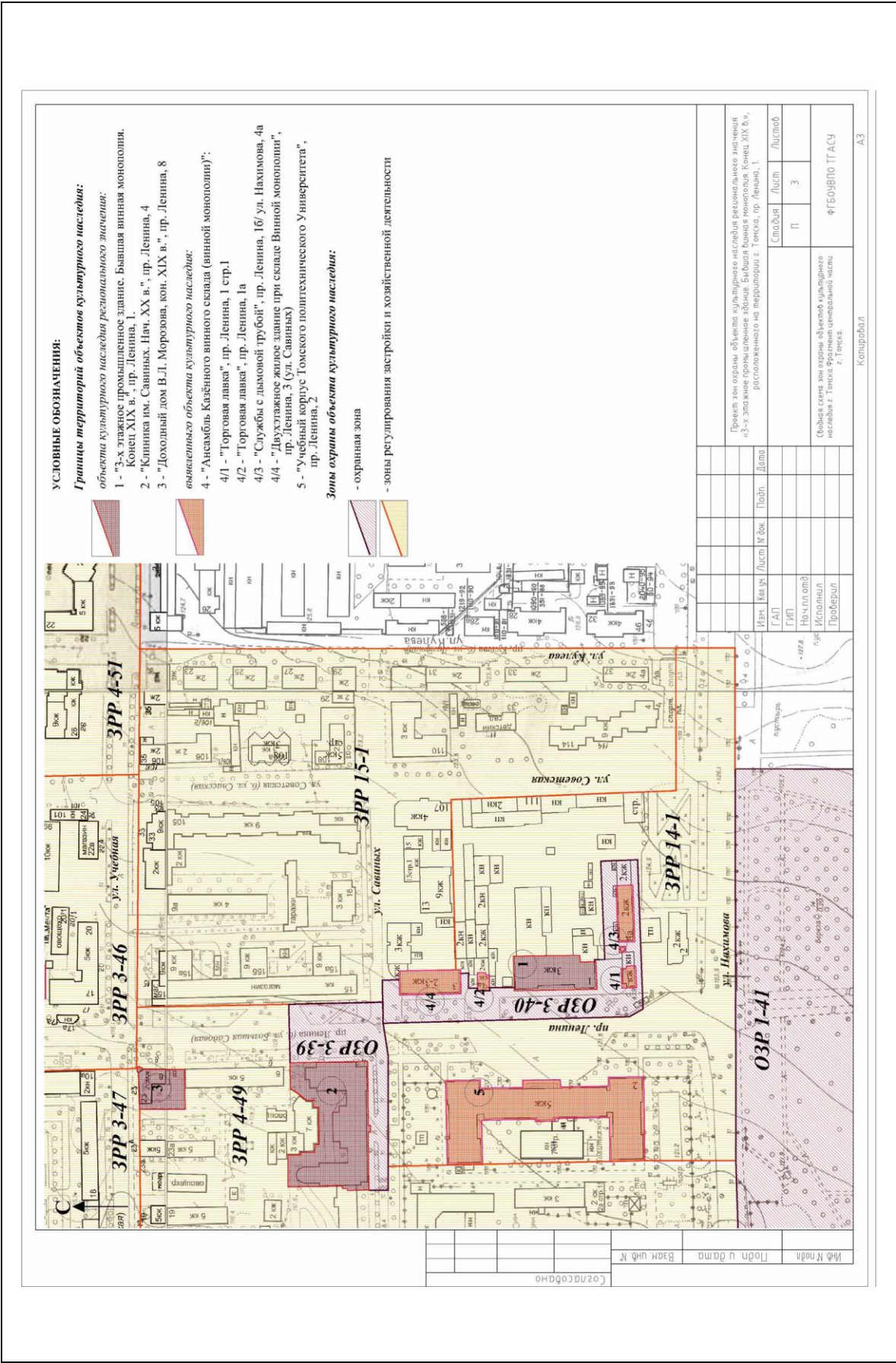
Копировал

А3

П-1. Ситуационная схема.



П-2. Основной чертёж. Зоны охраны объекта культурного наследия «3-х этажное промышленное здание. Бывшая винная монополия. Конец XIX в.», пр. Ленина, 1.



П-3. Сводная схема зон охраны объектов культурного наследия г. Томска. Фрагмент центральной части г. Томска

Книга 2
ЧЕРТЕЖИ