

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1.1. Общие положения.

«Проект зон охраны четырёх объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения, расположенных на территории города Томска в границах: ул. Белинского, пер. Спортивный, ул. Гоголя, пер. Нечевский, ул. Вершинина, ул. Герцена» разработан на основании договора на выполнение научно-проектной документации № 258 от 25.12.2014 г.

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 об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации (25.06.2002 г., № 73-ФЗ);
- Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (26.04.2008 г., № 315);
- Земельный кодекс Российской Федерации (25.10.2001 г., № 136-ФЗ);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации (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 стилевыми 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.

Необходимость в разработке проекта зон охраны 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).

В рамках данного проекта рассматривается территория в границах: ул. Белинского, пер. Спортивный, ул. Гоголя, пер. Нечевский, ул. Вершинина, ул. Герцена, на которой расположены четыре объекта культурного наследия: «Дом жилой», ул. Белинского, 20; «Дом жилой (деревянный), XIX в.», ул. Гоголя, 46; «Дом, где на явочной квартире Томского комитета РСДРП скрывался от жандармов Сергей Миронович Киров и др. подпольщики», ул. Гоголя, 52; «Дом, где в 1910-1911 гг. жил революционер Куйбышев В.В.», пер. Спортивный, 13.

Анализ современного состояния территории в границах проектирования выявил массовое внедрение современной многоэтажной застройки в историческую среду и утрату целостности планировочной структуры квартальной застройки. Многоэтажные кирпичные здания диссонируют с сохранившимися фрагментами исторической средовой застройки по ул. Белинского и ул. Гоголя.

В связи изменениями и частичной утратой композиционно-визуальных взаимосвязей между ОКН, возникла необходимость пересмотра режимов использования земель и определения параметров строительства, обеспечивающих охрану традиционных точек восприятия ОКН. Для этого в процессе обследования территории были выявлены виды на памятники, подлежащие сохранению, которые отсутствуют в ранее выпущенной документации (см. Том III, кн. 1), и построены сечения (градостроительные разрезы) через точки восприятия (см. Том III, кн. 2, НИ-5). Кроме сечений (градостроительный разрез), построенных для объектов культурного наследия, расположенных в границах проектирования, так же построено сечение (градостроительный разрез) для объекта культурного наследия федерального значения «Жилой дом (деревянный), XIX в.»,

ул. Белинского, 19. Это сделано для учёта интересов вышеуказанного памятника, расположенного на сопряжённой территории.

Данным проектом предусматривается выделение объединённой зоны охраны для четырёх объектов культурного наследия регионального значения: «Дом жилой», ул. Белинского, 20; «Дом жилой (деревянный), XIX в.», ул. Гоголя, 46; «Дом, где на явочной квартире Томского комитета РСДРП скрывался от жандармов Сергей Миронович Киров и др. подпольщики», ул. Гоголя, 52; «Дом, где в 1910-1911 гг. жил революционер Куйбышев В.В.», пер. Спортивный, 13; и, соответственно, изменение границ зоны **ЗРР 4-31**.

Объединённая зона охраны включает:

- охранные зоны объектов культурного наследия (**ОЗР**);
- зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (**ЗРР**).

Проектом сохраняются утверждённые границы охранных зон **ОЗР 3-46**, установленная для ОКН «Дом жилой (деревянный), XIX в.», ул. Гоголя, 46, и **ОЗР 3-47**, «Дом, где на явочной квартире Томского комитета РСДРП скрывался от жандармов Сергей Миронович Киров и др. подпольщики», ул. Гоголя, 52. Назначены зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности трёх типов¹:

тип № 1 – назначен на территории с сохранившейся исторической планировкой, межеванием и застройкой;

тип № 4 – назначен на территории с частично сохранившейся исторической застройкой и современной застройкой средней этажности;

тип № 8 – назначен на территории, застроенной современными многоэтажными зданиями, и на территории, исключённой из зон композиционного и визуального влияния на ОКН.

Территория зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности **ЗРР 1-п**, назначенная для ОКН регионального значения, находится в пределах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности **ЗРФ 1-7**, назначенной для ОКН федерального значения (типы режимов зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности совпадают). Согласно положению «О зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (26.04.2008 г., № 315) п.22 «В случае если в пределах территорий зон охраны объекта культурного наследия федерального значения установлены зоны охраны объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях

¹ 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 документацией «Проект зон охраны объектов культурного наследия г. Томска», ОАО «СИ «Сибспецпроектреставрация», 2011 г.

действуют режимы использования земель и градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения». На сводной схеме зон охраны объектов культурного наследия г. Томска отображается действующая зона, т.е. **ЗРФ 1-7**.

Типология режимов, применяемых в данном проекте:

- тип охранных зон объектов культурного наследия № 3 – 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. Предусматривается сохранение и восстановление исторического композиционно-пространственного типа застройки, восстановление утраченных элементов, реконструкция диссонирующих объектов и приведение современных объектов в соответствие с регламентами.
- тип зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности № 1 – это территории с особо ценными, четко локализуемыми фрагментами исторической планировки, которые относятся к градостроительным ансамблям и достопримечательным местам, максимально сохранившие характеристики традиционной пространственно-планировочной организации, застройка которых имеет наиболее высокую степень сохранности исторической и природной среды. Предусматривает максимальное сохранение исторической (градостроительной) среды. Капитальный ремонт и реконструкция объектов градостроительной среды или их замена в случае неудовлетворительного технического состояния без изменения их планировочных и высотных габаритов, а так же новое компенсационное строительство при сохранении высотных параметров, исторических границ владений, линий застройки улиц и функционального содержания.
- тип зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности № 4 – это исторические территории, сохранившие отдельные характеристики традиционной пространственно-планировочной организации, застройка которых характеризуется средней и низкой степенью сохранности исторической структуры, обусловленной, в том числе, наличием дисгармоничных объектов. Для этих территорий необходимо восстановление исторической (градостроительной) среды. Предусматривается

капитальный ремонт и реконструкцию объектов градостроительной среды или их замену, в том числе дисгармоничных, а так же новое строительство в зонах возможного вмешательства в заданных параметрах, сохранение исторических границ владений, линий застройки улиц и функционального содержания.

- тип зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности № 8 – это территории, характеризующиеся низкой степенью сохранности традиционной пространственно-планировочной организации, с не ценной застройкой, и наличием современных и дисгармоничных 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 – «Дом жилой».

Основание включения объекта в единый реестр – Распоряжение Администрации Томской области от 29.04.2014 № 255-ра.

Местонахождение – ул. Белинского, 20.

Граница территории объекта культурного наследия утверждена приказом Департамента по культуре и туризму Томской области от 22.07.2014 № 266/01-09 (см. Том II).

Наименование объекта – «Дом жилой (деревянный), XIX в.».

Основание включения объекта в единый реестр – Постановление Главы Администрации (Губернатора) Томской области от 25.08.2000 № 319.

Местонахождение – ул. Гоголя, 46/ пер. Нечевский, 1.

Граница территории объекта культурного наследия утверждена приказом Департамента по культуре и туризму Томской области от 16.08.2013 № 372/01-09 (см. Том II).

Наименование объекта – «Дом, где на явочной квартире Томского комитета РСДРП скрывался от жандармов Сергей, Миронович Киров и др. подпольщики».

Основание включения объекта в единый реестр – Решение исполнительного комитета Томского областного Совета депутатов трудящихся от 27.05.1976 № 149.

Местонахождение – ул. Гоголя, 52.

Граница территории объекта культурного наследия утверждена приказом Департамента по культуре и туризму Томской области от 16.08.2013 № 372/01-09 (см. Том II).

Наименование объекта – «Дом, где в 1910-1911 гг. жил революционер Куйбышев В.В.».

Основание включения объекта в единый реестр – Постановление Главы Администрации Томской области от 08.07.1997 № 184.

Местонахождение – пер. Спортивный, 13

Граница территории объекта культурного наследия утверждена приказом Департамента по культуре и туризму Томской области от 17.05.2013 № 225/01-09 (см. Том II).

3.1. Охранная зона.

Граница охранной зоны ОЗР 3-46 утверждена 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» (см. Том I, исходно-разрешительная документация).

Граница охранной зоны ОЗР 3-47 утверждена 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» (см. Том I, исходно-разрешительная документация).

3.2. Границы зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Координирование поворотных точек будет выполнено Департаментом архитектуры и градостроительства администрации г.Томска после утверждения границ зон охраны объектов культурного наследия регионального значения: «Дом жилой», ул. Белинского, 20; «Дом жилой (деревянный), XIX в.», ул. Гоголя, 46; «Дом, где на явочной квартире Томского комитета РСДРП скрывался от жандармов Сергей Миронович Киров и др. подпольщики», ул. Гоголя, 52; «Дом, где в 1910-1911 гг. жил революционер Куйбышев В.В.», пер. Спортивный, 13, 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 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРР 1-п² берет начало от точки 1 на северо-восток до точки 2, протяжённостью 29 м;
далее поворот на северо-запад до точки 3, протяжённостью 36,3 м;
далее поворот на запад до точки 4, протяжённостью 27,9 м;
далее поворот на север до точки 5, протяжённостью 50,15 м;

² Номер участка зоны присваивается при подготовке документов для внесения изменений в постановление. При подготовке постановления об утверждении зон охраны объекта культурного наследия, номер участка охранной зоны необходимо увязать с утверждённой нумерацией указанных зон, расположенных на территории г. Томска.

далее поворот на восток до точки 6, протяжённостью 101,7 м;
далее поворот на юг до точки 7, протяжённостью 84,15 м;
далее поворот на запад до начальной точки границы 1, протяжённостью 42,46 м.

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРР 4-п берет начало от точки 1 на восток до точки 7, протяжённостью 42,46 м;
далее поворот на юг до точки 8, протяжённостью 128,87 м;
далее поворот на запад до точки 9, протяжённостью 109,2 м;
далее поворот на север до точки 10, протяжённостью 48,52 м;
далее поворот на запад до точки 11, протяжённостью 131,35 м;
далее поворот на север до точки 12, протяжённостью 65,88 м;
далее поворот на восток до точки 13, протяжённостью 25,2 м;
далее поворот на север до точки 14, протяжённостью 32,8 м;
далее поворот на запад до точки 15, протяжённостью 42,88 м;
далее поворот на север до точки 16, протяжённостью 17,7 м;
далее поворот на запад до точки 17, протяжённостью 66,01 м;
далее поворот на север до точки 18, протяжённостью 83,65 м;
далее поворот на восток до точки 19, протяжённостью 167,08 м;
далее поворот на север до точки 20, протяжённостью 106,8 м;
далее поворот на юго-восток до точки 21, протяжённостью 8,47 м;
далее поворот на восток до точки 22, протяжённостью 37,95 м;
далее поворот на юг до точки 23, протяжённостью 105,76 м;
далее на юг до точки 5, протяжённостью 42,06 м;
далее на юг до точки 4, протяжённостью 50,15 м;
далее на юг до точки 24, протяжённостью 55,22 м;
далее поворот на восток до точки 25, протяжённостью 10,23 м;
далее на восток до точки 26, протяжённостью 28,63 м;
далее поворот на север до точки 27, протяжённостью 2,36 м;
далее поворот на восток до точки 28, протяжённостью 18,96 м;
далее поворот на северо-восток до точки 1, протяжённостью 17,66 м;
далее поворот на восток до начальной точки границы 7, протяжённостью 42,46 м.

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРР 8-п берет начало от точки 9 на север до точки 10, протяжённостью 48,52 м;
далее поворот на запад до точки 11, протяжённостью 131,35 м;

далее поворот на север до точки 12, протяжённостью 65,88 м;
далее поворот на восток до точки 13, протяжённостью 25,2 м;
далее поворот на север до точки 14, протяжённостью 32,8 м;
далее поворот на запад до точки 15, протяжённостью 42,88 м;
далее поворот на север до точки 16, протяжённостью 17,7 м;
далее поворот на запад до точки 17, протяжённостью 66,01 м;
далее поворот на юг до точки 29, протяжённостью 161,7 м;
далее поворот на восток до начальной точки границы 9, протяжённостью 210,11 м.

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРР 8-п+1

берет начало от точки 18 на восток до точки 19, протяжённостью 167,08 м;
далее поворот на север до точки 20, протяжённостью 106,8 м;
далее поворот на северо-запад до точки 30, протяжённостью 173,11 м;
далее поворот на юг до начальной точки границы 18, протяжённостью 134,38 м.

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

4.1. Режим использования территории объекта культурного наследия.

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) размещения рекламы, вывесок и прочих конструкций, не относящихся к объекту культурного наследия;
- 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 воздействий 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 1:

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 при отсутствии объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия
2	Площадь земельного участка	– в границах исторических владений.
3	Принцип застройки участка	– усадебная застройка с разрывами, – сохранение исторической линии застройки.
4	Тип застройки	– в соответствии со сложившимся композиционно-пространственным типом «усадебной» застройки.
5	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)
6	Ограничения хозяйственной деятельности в границах регламентного участка	– запрещается изменение функции, – запрещается размещение рекламных щитов, вывесок, автостоянок .
7	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	– без изменения с применение только традиционного материала – дерево в качестве основного или смешанного типа первый этаж – кирпичный, второй – деревянный.
4	Цветовое решение	– без изменения
5	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.

1	2	3
6	Ограничения хозяйственной деятельности (в том числе размещение рекламных щитов, вывесок и пр.)	– запрещается размещение информационных вывесок на главном фасаде с названием организации - более 0,2% от площади главного фасада.
7	Иные требования	– не установлены
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 – 9,0 метров, – предельная высота застройки до конька не более -12,0 метров,
3	Основные строительные и отделочные материалы	– применение только традиционного материала – дерево в качестве основного или смешанного типа первый этаж – кирпичный, второй – деревянный.
4	Цветовое решение	– цветовое решение традиционное или нейтральное по отношению к объекту культурного наследия
5	Объемно-планировочные характеристики (в том числе форма кровли, наличие мансард и др.)	– объемно-планировочная структура объекта должна соответствовать окружающей исторической застройке в части масштаба, применяемых пропорций здания, его частей, элементов и уровня детализации, – кровля скатного типа с уклоном не менее 16° и не более 30°
6	Иные требования	– не установлены
Требования и ограничения к объектам капитального строительства		
1	Общие требования	– ограниченное новое строительство
2	Местоположение на участке	– по красной линии застройки
3	Максимальная высота застройки	– предельная высота застройки до карниза не более – – 9,0 метров, – предельная высота застройки до конька не более -12,0 метров.
4	Основные строительные и отделочные материалы	– применение только традиционного материала – дерево в качестве основного или смешанного типа первый этаж – кирпичный, второй – деревянный.
5	Цветовое решение	– цветовое решение традиционное или нейтральное по отношению к объекту культурного наследия
1	2	3

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; – кровля скатного типа с уклоном не менее 16° и не более 30°
7	Ограничения хозяйственной деятельности (в том числе размещение рекламных щитов, вывесок и пр.)	– запрещается размещение информационных вывесок на главном фасаде с названием организации - более 0,2% от площади главного фасада.
8	Иные требования	– не установлены
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 4:

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 после выявления объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия
2	Площадь земельного участка	– размер земельного участка по уличному фронту не более 50,0 м
3	Принцип застройки участка	– по красной 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, вывесок, временных построек и объектов
5	Ограничения хозяйственной деятельности в границах регламентного участка	– не установлены
6	Иные требования в границах регламентного участка	– ансамблевый подход к формированию исторически сложившихся площадей
Требования и ограничения к объектам ценной историко-культурной среды		
1	Общие требования	– -сохранение, капитальный ремонт, реконструкция, регенерация
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 или приведение в соответствие с исторической ценностью
6	Объемно-планировочные характеристики (в том числе форма кровли, наличие мансард и др.)	– не допускается устройство мансард, вальмовых крыш с изломом
7	Ограничения хозяйственной деятельности (в том числе размещение рекламных щитов, вывесок и пр.)	– запрещается размещение информационных вывесок на главном фасаде с названием организации - более 0,2% от площади главного фасада
8	Иные требования	– не установлены
Требования и ограничения к существующим объектам капитального строительства		
1	Общие требования	– капитальный ремонт с изменением надземных габаритов, в том числе локальное изменение лицевых фасадов на уровне первого этажа.

1	2	3
2	Максимальная высота застройки	– без изменения высоты
3	Основные строительные и отделочные материалы	– применение традиционных или нейтральных материалов
4	Цветовое решение	– цветовое решение традиционное
5	Объемно-планировочные характеристики (в том числе форма кровли, наличие мансард и др.)	– принцип формирования объемно-планировочной структуры объекта должен 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.)	– не установлено
6	Иные требования	– не установлены
Требования и ограничения к новым объектам капитального строительства		
1	Общие требования	– новое строительство
2	Местоположение на участке	– соблюдение модуля лицевых фасадов, соответствующего исторической системе межевания участков
3	Максимальная высота застройки	– предельная высота застройки до карниза не более – 9,0 метров – предельная высота застройки до конька не более – 12,0 метров (для зон ЗРФ 4 -10, 16; ЗРР 4 - 11,12,13,14,15, 20, 54, 55) – для остальных зон предельная высота застройки не более 20 м до конька – в исключительных случаях допускается отклонение от установленного регламента по высоте при обосновании в виде геометрического визуально-ландшафтного построения с сохранением визуального и панорамного восприятия ценной среды.
4	Основные строительные и отделочные материалы	– применение только традиционного или нейтрального материала
5	Цветовое решение	– цветовое решение традиционное или нейтральное
6	Объемно-планировочные характеристики (в том числе форма кровли, наличие мансард и др.)	– принцип формирования объемно-планировочной структуры объекта должен соответствовать окружающей исторической застройке в части масштаба, применяемых пропорций здания, его частей, элементов и уровня детализации, – кровля скатного типа с уклоном не более 30°

1	2	3
7	Ограничения хозяйственной деятельности (в том числе размещение рекламных щитов, вывесок и пр.)	– не установлено
8	Иные требования	– не установлены
Требования и ограничения к дисгармоничным объектам.		
1	Общие требования	– снос, реконструкция или нейтрализация объекта.

Требования и ограничения режимов использования земель и градостроительных регламентов в зонах регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРР 8:

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	– не установлены
2	Площадь земельного участка	– не установлены
3	Принцип застройки участка	– не установлены
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	Ограничения хозяйственной деятельности в границах регламентного участка	– не установлены
6	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	– по линии застройки – 36 м; – внутриквартальная территория – 40 м;
3	Основные строительные и отделочные материалы	– не установлены
4	Цветовое решение	– не установлены
5	Объемно-планировочные характеристики	– не установлены
6	Ограничения хозяйственной деятельности, в том числе размещение рекламных щитов, вывесок и пр.	– не установлены
7	Иные требования	– не установлены
Требования и ограничения к новым объектам капитального строительства		
1	Общие требования	– новое строительство
2	Местоположение на участке	– не установлены

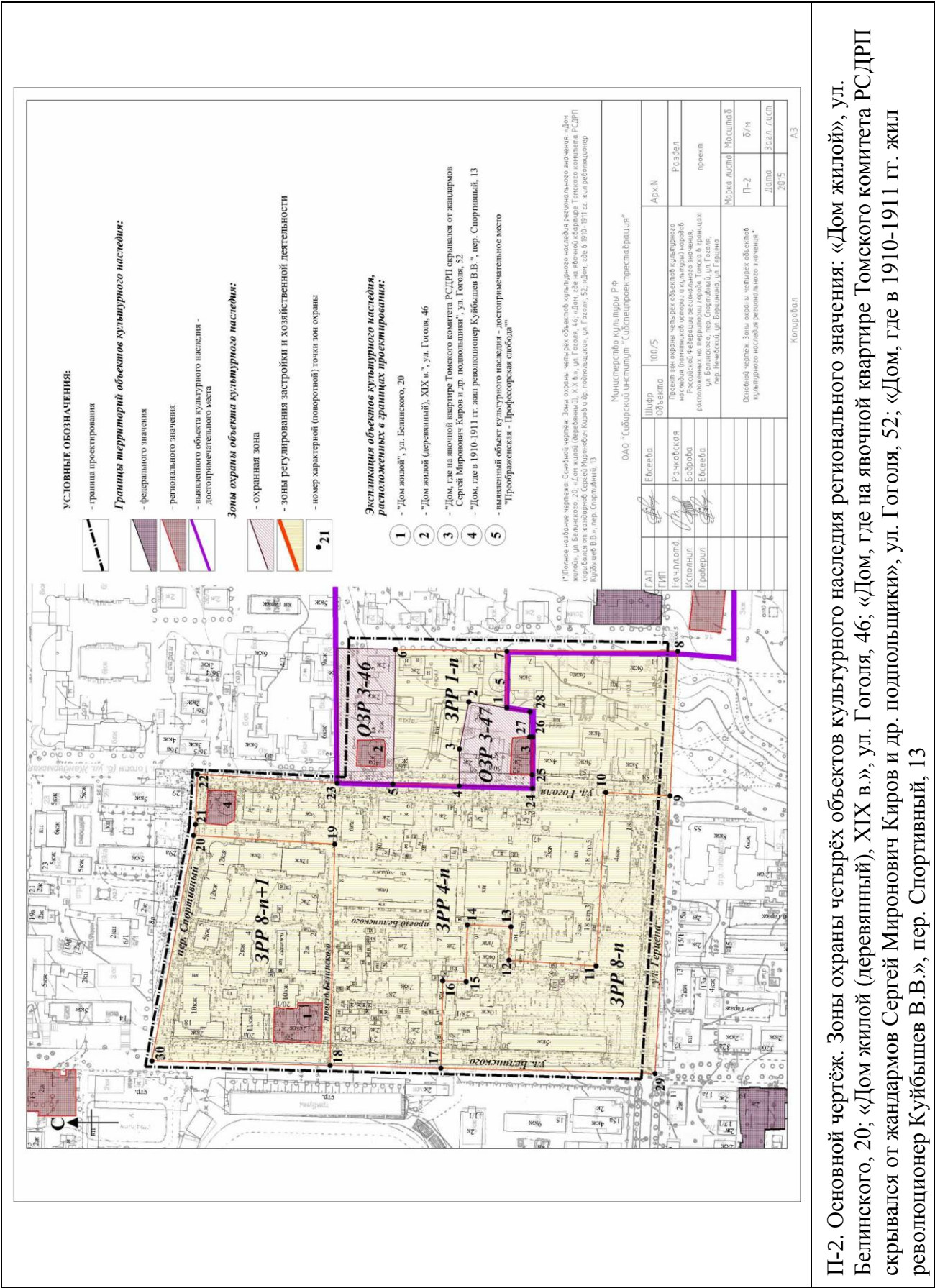
1	2	3
3	Высотные параметры	– по линии застройки – 36 м; – внутриквартальная территория – 40 м;
4	Основные строительные и отделочные материалы	– современные, инновационные материалы
5	Цветовое решение	– не установлены
6	Объемно-планировочные характеристики, в том числе форма кровли, наличие мансард и др.	– современные планировочные и композиционно-пространственные решения
7	Ограничения хозяйственной деятельности, в том числе размещение рекламных щитов, вывесок и пр.	– не установлены
8	Иные требования	– не установлены
Требования и ограничения к дисгармоничным объектам		
1	Общие требования	– снос, реконструкция или нейтрализация объекта

Исполнил вед. архитектор

Н.П. Боброва

Проверил ГАП

Е.Ю. Евсеева



П-2. Основной чертёж. Зоны охраны четырёх объектов культурного наследия регионального значения: «Дом жилой», ул. Белинского, 20; «Дом жилой (деревянный), XIX в.», ул. Гоголя, 46; «Дом, где на жилой квартире Томского комитета РСДРП скрывался от жандармов Сергей Миронович Киров и др. подпольщики», ул. Гоголя, 52; «Дом, где в 1910-1911 гг. жил революционер Куйбышев В.В.», пер. Спортивный, 13

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

Книга 2
ЧЕРТЕЖИ