

Книга 1.
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1.1. Общие положения.

«Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Анатомический институт, 1907, арх. Ф.Ф. Гут", расположенного по адресу пр. Ленина, д. 36а в г. Томске» разработан на основании договора на выполнение научно-проектной документации № 240 от 12.09.2013 г.

Основными целями и задачами проектного решения являются:

- обеспечение сохранного содержания объектов культурного наследия, выявление и использование их архитектурно-художественного, градостроительного потенциала;
- обеспечение сохранности пространственной среды, установление режимов нового строительства и реконструкции, которые позволят использовать объекты 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 объектов культурного наследия (далее ОКН) осуществлена на основе проведённых историко-культурных исследований и материалов по обоснованию зон охраны объектов культурного наследия. Режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах зон охраны объектов 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).

Схема зон охраны объектов культурного наследия выполнена 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).

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 – исторически сложившийся земельный участок, на котором расположен объект культурного наследия, граница которого устанавливается на основе исторических границ и с учетом предметов охраны; 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.

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.

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 объекта культурного наследия.

Состав и границы зон охраны определены на основании результатов натурных исследований, зафиксированных на историко-культурном опорном плане. Натурные исследования и анализ территории показали, что целесообразность сохранения ранее назначенного режима¹ отсутствует, так как застроенные земельные участки (с зарегистрированными правами на правах собственности) составляют около 80%, а сохранившийся не застроенный природный ландшафт, включающий экосистему Университетского озера, локализован на небольшой территории (менее 20%). Данным проектом предлагается назначить несколько типов режимов регулирования застройки и хозяйственной деятельности и закрепить зону охраняемого природного ландшафта вокруг Университетского озера, с учётом возможного развития рекреации университетской зоны. Дифференциация режимов регулирования застройки и хозяйственной деятельности выполнена по результатам натурного обследования сложившейся застройки и с учётом перспектив развития территорий.

Проектом предлагается изменение границ зон охраны сопряжённых с границей проектирования, в том числе: северной границы охранной зоны ОЗР 1-33 и западной границы зоны охраняемого природного ландшафта ЗОЛ 1-11. Охранную зону ОЗР 1-33 предлагается разделить на две части для двух объектов культурного наследия: северную часть – для ОКН «Анатомический институт, 1907, арх. Ф.Ф. Гут»; южную часть – для ОКН «Здание газового завода университета, где проходили первые заседания большевистской фракции Томской организации РСДРП и собрания Томского Совета рабочих депутатов. Здесь открылся первый Западно-Сибирский съезд горнорабочих». Из зоны охраняемого природного ландшафта ЗОЛ 1-11 предлагается исключить фрагмент территории пойменной террасы р. Томи, где расположены участки с индивидуальной застройкой и родниковое поле.

При определении границ и состава зон охраны положены принципы:

- обеспечение достаточной степени физической защиты объектов культурного наследия (далее ОКН) на сопряжённой территории;
- обеспечение условий сохранения и восстановления традиционных точек зрительного восприятия ОКН, расположенных на сопряжённой территории, в системе открытых городских пространств;

¹Согласно «Проекта зон охраны объектов культурного наследия г. Томска», ОАО «СИ «Сибспецпроектреставрация», 2011 г. – Режим использования земель и градостроительных регламентов зоны охраняемого природного ландшафта ЗОЛ 2-3.

- устранение или снижение негативного воздействия диссонирующих объектов, влияющих на восприятие ОКН, расположенных на сопряжённой территории, с открытых городских пространств;
- обеспечение условий сохранения и восстановления природного ландшафта и водной экосистемы;
- возможности дальнейшего развития городского центра.

На проектной территории предусмотрена система зон охраны, которая включает:

- охранную зону объекта культурного наследия (**ОЗ**);
- зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (**ЗР**);
- зоны охраняемого природного ландшафта (**ЗОЛ**).

Зоны охраны сгруппированы в зависимости от категории историко-культурного значения объекта культурного наследия:

- охранная зона объекта культурного наследия регионального значения – **ОЗР**
- зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения – **ЗРР**.

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.

Тип охранных зон объектов культурного наследия № 1 – это особо ценные, четко локализуемые фрагменты исторических территорий, застройка которых имеет высокую концентрацию историко-культурной ценности, в том числе культурного слоя (памятники археологии). Предусматривает перед проведением любых хозяйственных работ проводится полное археологическое исследование территории. Запрещается новое строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия. Предусматривается сохранение исторического композиционно-пространственного типа застройки, сохранение исторически ценных градоформирующих объектов, их консервацию и капитальный ремонт, восстановление утраченных элементов.

Тип зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности № 1 – это особо ценные, четко локализуемые фрагменты 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, отличающиеся утратой застройки, имевшей историко-культурную ценность, и наличием современных и дисгармоничных объектов. Предусматривает капитальный ремонт и реконструкция (в том числе дисгармоничных) объектов градостроительной среды или их замена, в случае неудовлетворительного технического состояния, с допустимым изменением их плановых и высотных габаритов, а так же новое строительство в зонах, установленных для возможного вмешательства, в параметрах, определяемых на основе визуально-ландшафтного анализа, с сохранением линии застройки улиц.

Тип зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности № 6 – это исторические территории, сохранившие отдельные характеристики традиционной пространственно-планировочной организации, застройка которых характеризуется низкой степенью сохранности исторической структуры, обусловленной, в том числе, наличием дисгармоничных объектов. Предусматривает сохранение исторических линий застройки улиц, капитальный ремонт и реконструкцию объектов градостроительной среды или их замену, а так же новое строительство.

Тип зон охраняемого природного ландшафта № 2 – это территории, характеризующиеся средней и низкой степенью сохранности исторического природного ландшафта. Предусматривает ограничение хозяйственной деятельности, восстановление природного ландшафта озеленением и благоустройством, поддержание и развитие рекреационного назначения территории, капитальный ремонт с модернизацией систем инженерного обеспечения объектов, снос диссонирующих объектов с последующим развитием озеленения и благоустройства территории. Восстановление визуальных прозоров и панорамных раскрытий.

2.1. Схема принятой аббревиатуры зон охраны объектов культурного наследия.

ЗРР t-u	зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности
	t - тип зоны по режиму использования земель и градостроительному регламенту
	u – номер участка
ЗОЛ t-u	Зоны охраняемого природного ландшафта
	t - тип зоны по режиму использования земель и градостроительному регламенту
	u – номер участка

3. Границы территории объекта культурного наследия.

Границы зон охраны объекта культурного наследия.

3.1. «Анатомический институт, 1907, арх. Ф.Ф. Гут».

- Наименование объекта – *«Анатомический институт, 1907, арх. Ф.Ф. Гут»*;

Основание включения объекта в единый реестр – постановление Главы Администрации Томской области от 22.12.1993 г. № 426;

Местонахождение – пр. Ленина, д. 36а.

Граница территории объекта культурного наследия принята по проекту «Проект зон охраны объектов культурного наследия г. Томска», ОАО «СИ «Сибспецпроектреставрация», 2011 г. Граница территории ОКН (описание границы по часовой стрелке) проходит от точки пересечения условной линии, совпадающей с линией западного ограждения территории участка анатомического корпуса СибГМУ, с условной линией, проходящей по южному краю проезда (расположенного севернее от ОКН), по этой линии в восточном направлении до пересечения с условной линией, проходящей параллельно восточному фасаду от западного угла одноэтажного здания по ул. Московский тракт, д. 2 ст. 1, далее в юго-западном направлении по этой линии на расстояние 94 м, затем в западном направлении под углом 280° на расстояние 62,7 м, далее в северо-восточном направлении по условной линии, совпадающей с линией западного ограждения территории участка анатомического корпуса СибГМУ до исходной точки.

Для объекта культурного наследия «Анатомический институт, 1907, арх. Ф.Ф. Гут» по пр. Ленина, д. 36а, назначены следующие зоны охраны: **ОЗР 1-69, ЗРР 1-26 , ЗРР 4-71, ЗРР 6-72, ЗРР 6-73, ЗОЛ 2-3.**

Граница ОЗР 1-69 (описание границы по часовой стрелке) проходит от крайней северной точки границы ОЗФ 1-17 по её западному фрагменту в юго-западном и южном направлениях до пересечения с условной линией, проходящей вдоль северного фасада здания по пр. Ленина, д. 36 к. 12, далее по этой линии в западном направлении, затем в северном направлении по условной линии, проходящей вдоль восточного фасада здания по пр. Ленина, д. 36 к.2, до пересечения с границей территории ОКН «Анатомический институт, 1907, арх. Ф.Ф. Гут» по пр. Ленина, д. 36а, далее по этой границе в северо-восточном и в западном направлениях, затем по западной границе указанного ОКН в юго-западном направлении на расстояние 28 м, далее перпендикулярно западной границе

территории указанного ОКН в западном направлении на расстояние 22 м, затем в северо-восточном направлении параллельно западной границе вышеупомянутой территории ОКН, затем по верхней бровке рельефа, далее вдоль западного фасада капитальной пристройки хозяйственного корпуса в северном направлении до юго-западного угла хозяйственного корпуса по ул. Московский тракт, д. 2, затем в северо-восточном направлении вдоль его южного фасада, затем юго-восточном направлении до исходной точки.

Граница ЗРР 1-26 актуализированная в рамках данного проекта (описание границы по часовой стрелке) проходит от точки пересечения юго-западной границы территории ОКН «Анатомический институт, 1907, арх. Ф.Ф. Гут» по пр. Ленина, д. 36а с границей ОЗР 1-69, по этой границе территории указанного ОКН в южном направлении, затем в западном направлении по границе ОЗР 1-33² до её крайней северо-западной точки, далее на север на расстояние 180 м, затем на восток до пересечения с условной линией, проходящей параллельно и на расстоянии 10 м от северо-западного фасада здания по ул. Московский тракт, д. 4а, далее по этой линии в северо-восточном направлении, затем по бровке рельефа до границы ОЗР 1-33, далее по этой границе в юго-западном, затем юго-восточном направлениях до северо-западной границы территории ОКН «Анатомический институт, 1907, арх. Ф.Ф. Гут» по пр. Ленина, д. 36а, далее по этой границе в направлении против часовой стрелки до исходной точки.

Граница ЗРР 4-71 (описание границы по часовой стрелке) проходит от точки пересечения условной линии, совпадающей с осью проезжей части по ул. Московский тракт, с условной линией, проходящей перпендикулярно оси ул. Московский тракт по оси безымянного проезда, расположенного южнее Университетского озера, по этой линии в юго-восточном направлении до пересечения с условной линией, проходящей параллельно и на расстоянии 170 м восточнее от оси проезжей части ул. Московский тракт, далее по указанной линии в юго-западном направлении на расстояние 230 м, затем в северо-западном направлении под углом 288° на расстояние 60 м, далее в северо-западном направлении по условной линии, проходящей перпендикулярно оси ул. Московский тракт, до оси ул. Московский тракт, затем по указанной оси в северо-восточном направлении до исходной точки.

Граница ЗРР 6-72 (описание границы по часовой стрелке) проходит от крайней северо-западной точки границы ЗРР 4-43 по этой границе в юго-западном направлении,

² Нумерация зон охраны в описании границ соответствует нумерации по «Проекту зон охраны объектов культурного наследия г. Томска», ОАО «СИ «Сибспецпроектреставрация», 2011 г., см. Том I.

затем в северо-западном направлении по оси ул. А. Иванова, далее в северо-восточном направлении по оси проезжей части ул. Московский тракт до крайней юго-западной точки границы ЗРР 4-71, далее по этой границе в юго-восточном направлении до крайней западной точки границы ЗОЛ 1-11, далее по указанной границе в юго-восточном направлении до исходной точки.

Граница ЗРР 6-73 (описание границы по часовой стрелке) проходит от крайней юго-западной точки границы ЗОЛ 1-2 по этой границе в юго-восточном направлении до пересечения с границей ОЗР 1-32, далее по границе ОЗР 1-32 в южном направлении до пересечения с границей ОЗР 1-69, далее по указанной границе в юго-западном направлении до пересечения с границей ЗРР 1-26, далее в юго-западном направлении по границе ЗРР 1-26 до пересечения с условной линией, проходящей по линии южного ограждения участка здания по ул. Московский тракт, д. 8, затем в западном направлении по этой линии, далее по оси ул. Московский тракт в северо-восточном направлении до исходной точки.

Граница ЗОЛ 2-3 актуализированная в рамках данного проекта (описание границы по часовой стрелке) проходит от точки пересечения условной линии, совпадающей с осью проезжей части по ул. Московский тракт, с условной линией, проходящей по линии южного ограждения участка здания по ул. Московский тракт, д. 8, по этой линии в восточном направлении до пересечения с границей ЗРР 1-26, далее в южном направлении по указанной границе и фрагменту западной границы ОЗР 1-33, затем по границе ЗОЛ 1-11 в юго-восточном и юго-западном направлениях до пересечения с условной линией, проходящей перпендикулярно оси ул. Московский тракт по оси безымянного проезда, расположенного южнее Университетского озера, далее в северо-западном направлении по указанному проезду, затем в северо-восточном направлении по оси ул. Московский тракт до исходной точки.

3.2. Границы зон охраны, актуализированные в рамках данного проекта, расположенные на смежных территориях.

В рамках проекта была актуализированы границы охранной зоны ОЗР 1-33 и зоны охраняемого природного ландшафта ЗОЛ 1-11³.

Граница ОЗР 1-33 (описание границы по часовой стрелке) проходит от крайней юго-западной точки границы ОЗФ 1-17 по её южному фрагменту в восточном направлении до пересечения с условной линией, проходящей вдоль западного фасада 2-х этажного корпуса по пр. Ленина, д. 34а, далее по этой линии в южном направлении на расстояние 75 м, затем перпендикулярно в западном направлении на расстояние 25 м, далее в северо-западном направлении до крайней южной точки границы территории ОКН «Здание газового завода университета, где проходили первые заседания большевистской фракции Томской организации РСДРП и собрания Томского Совета рабочих депутатов. Здесь открылся первый Западно-Сибирский съезд горнорабочих» по пр. Ленина, д. 36, далее по этой границе в направлении против часовой стрелки до крайней западной точки этой границы, далее в северо-западном направлении по условной линии, продолжающей направление юго-западного фрагмента границы территории указанного ОКН, на расстояние 16 м, затем по условной линии, проходящей параллельно застройке, до пересечения с условной линией, проходящей вдоль западного фасада двухэтажной части здания по пр. Ленина, д. 36 к.10/1, далее по этой линии в северном направлении до пересечения с условной линией, проходящей вдоль южного фасада здания по пр. Ленина, д. 36 к.2, далее в восточном направлении по этой линии, затем по условной линии, проходящей вдоль северного фасада здания по пр. Ленина, д. 36 к.12 до пересечения с западным фрагментом границы ОЗФ 1-17, далее по этой границе в южном направлении до исходной точки.

Граница ЗОЛ 1-11 (описание границы по часовой стрелке) проходит по условной линии от крайней южной точки западного фрагмента границы ОЗР 1-33 в юго-восточном направлении по этой границе, затем по границе территории ОКН «Здание газового завода университета, где проходили первые заседания большевистской фракции Томской организации РСДРП и собрания Томского Совета рабочих депутатов. Здесь открылся первый Западно-Сибирский съезд горнорабочих» по пр. Ленина, д. 36, далее вновь по границе ОЗР 1-33, затем по границе ОЗР 1-34 в юго-восточном направлении, далее в

³ Нумерация зон охраны в описании границ соответствует нумерации по «Проекту зон охраны объектов культурного наследия г. Томска», ОАО «СИ «Сибспецпроектреставрация», 2011 г., см. Том I.

южном направлении по границе ОЗФ 1-18, по фрагменту западной границы территории ОКН «Лекционный корпус технологического института императора Николая II. Первый технический вуз Сибири, где на вечерних общеобразовательных курсах учился Сергей Миронович Киров (1904-1905 гг.)» по пр. Ленина, д. 30, далее по границе ОЗР 1-35 в западном и южном направлениях, затем в западном направлении по границе ЗРР 1-42, по границе территории выявленного ОКН «Газовый завод: газовый завод; газовый завод, служебный корпус», по пр. Ленина, д. 28а, по фрагменту границы ЗРР 1-42, далее в северо-западном направлении по границе ЗРР 4-43 до её крайней северной точки, далее по условной линии в северо-западном направлении под углом 288° ⁴ на расстояние 20 м, затем в юго-западном направлении под углом 260° на расстояние 38 м, далее в северо-западном направлении под углом 288° на расстояние 57 м, затем в северо-восточном направлении под углом 8° на расстояние 261 м, далее в северо-западном направлении под углом 346° на расстояние 58 м, до исходной точки.

Внутренние границы проходят по границе территории ОКН «Могила Порфирия Никитича Крылова (1850-1931 гг.) и Лидии Паладьевны Сергиевской (1897-1970 гг.) выдающихся ученых ботаников», пр. Ленина, д. 36; и границе территории выявленного ОКН «Первая континентальная евразийская геодинамическая станция по изучению лунно-солнечного притяжения Земли», пр. Ленина, д. 36.

⁴ Угол принят относительно условной оси север-юг.

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 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 направленные на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия после проведения работ по выявлению 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 проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, осуществление которых может оказать прямое или косвенное воздействие на объект культурного наследия, в том числе – объект археологии; – 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.
6	Иные требования в границах регламентного участка	– разрешается ремонт, реконструкция и строительство объектов инженерно-транспортных коммуникаций,

1	2	3
		инженерных сетей, при условии исключения их влияния (в том числе динамических воздействий) на сохранность объекта культурного наследия; – 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; – запрещается размещение рекламных щитов.
Требования и ограничения к объекту(ам) культурного наследия.		
1	Общие требования	– - консервация, реставрация, текущий ремонт
Требования и ограничения к капитальному ремонту и реконструкции объектов ценной историко-культурной среды.		
1	Общие требования	– капитальный ремонт, реконструкция, регенерация, воссоздание утраченных объектов, формирующих историческую среду.
2	Конфигурация плана	– без изменения габаритов.
3	Высотные параметры	– без изменения высоты.
4	Основные строительные и отделочные материалы	– без изменения строительных и отделочных 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.)	– -запрещается размещение информационных вывесок на главном фасаде с названием организации - более 0,2% от площади главного фасада, – запрещается размещение рекламных щитов на фасадах.
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

1	2	3
3	Высотные параметры	– высота не более высоты объекта культурного наследия
4	Основные строительные и отделочные материалы	– использование традиционных строительных и отделочных материалов (дерево, кирпич).
5	Цветовое решение	– -применение цвета 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.
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, – запрещается размещение рекламных щитов на фасадах.
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 применением 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.)	– объёмно-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
6	Объемно-планировочные характеристики (в том числе форма кровли, наличие мансард и др.)	– объёмно-планировочное решение объекта должно соответствовать окружающей исторической застройке в части масштаба, применяемых пропорций здания, его частей, элементов и уровня детализации;
1	2	3
		– 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)д – 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 6:

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	– 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
Требования и ограничения к существующим объектам капитального строительства		
1	Общие требования	– капитальный ремонт и реконструкция с изменением надземных габаритов.
2	Высотные параметры	– не установлены
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	– формирование исторической линии застройки и внутриквартального пространства
3	Высотные параметры	– предельная высота застройки не более – 30,0 м

1	2	3
		– 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	– не установлены
5	Цветовое решение	– не установлены
6	Объемно-планировочные характеристики, в том числе форма кровли, наличие мансард и др.	– не установлены
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

4.4. Режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах зон охраняемого природного ландшафта.

Требования и ограничения режимов использования земель и градостроительных регламентов в зонах охраняемого природного ландшафта ЗОЛ 2:

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 по сохранению и восстановлению (регенерации) природного ландшафта;
2	Площадь земельного участка	– не регламентирован
3	Принцип застройки участка	– процент застройки не более 30%
4	Тип застройки	– с учетом восприятия рельефа и раскрытия панорамных точек.
5	Озеленения и благоустройство в границах регламентного участка	– проведение работ для регенерации ландшафта, благоустройству и озеленению. – расчистка и санитарная рубка.
6	Ограничения хозяйственной деятельности в границах регламентного участка	– запрещается проведение строительных работ, приводящих к изменению структуры рельефа. – запрещается изменение существующих отметок рельефа более чем на 1,0 м.
7	Иные требования в границах регламентного участка	– разрешается ремонт, реконструкция и строительство объектов инженерно-транспортных коммуникаций, инженерных сетей, при условии исключения их влияния на сохранность ландшафта;
Требования и ограничения к объектам ценной историко-культурной среде		
1	Общие требования	– сохранение, капитальный ремонт, реконструкция, регенерация
2	Максимальная высота застройки	– без изменения высоты
3	Основные строительные и отделочные материалы	– без изменения основных строительных материалов
4	Цветовое решение	– без изменения
5	Объемно-планировочные характеристики (в том числе форма кровли, наличие мансард и др.)	– не допускается устройство мансард, вальмовых крыш с изломом.
6	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.
7	Иные требования	– не установлены
Требования и ограничения к существующим объектам капитального строительства		
1	Общие требования	– капитальный ремонт
2	Максимальная высота застройки	– без изменения высоты

1	2	3
3	Основные строительные и отделочные материалы	– применение только традиционного материала
4	Цветовое решение	– цветовое решение традиционное или нейтральное по отношению к историко-культурной среде
5	Объемно-планировочные характеристики (в том числе форма кровли, наличие мансард и др.)	– объёмно-планировочное решение объекта должно соответствовать окружающей исторической застройке в части масштаба, применяемых пропорций здания, его частей, элементов и уровня детализации;
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, кирпич.
5	Цветовое решение	– цветовое решение традиционное или нейтральное по отношению к историко-культурной среде
6	Объемно-планировочные характеристики (в том числе форма кровли, наличие мансард и др.)	– объёмно-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.)	– не разрешается размещение рекламных щитов, вывесок и автостоянок.
8	Иные требования	– не установлены
Требования и ограничения к дисгармоничным объектам.		
1	Общие требования.	– снос

5. Проектный баланс зон охраны объектов культурного наследия.

№	Наименование	Площадь	
		га	%
1	Территория зон охраны	22,2	100
2	Охранная зона	3,1	13,9
3	Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности	15,6	70,3
4	Зоны охраняемого природного ландшафта	3,5	15,8

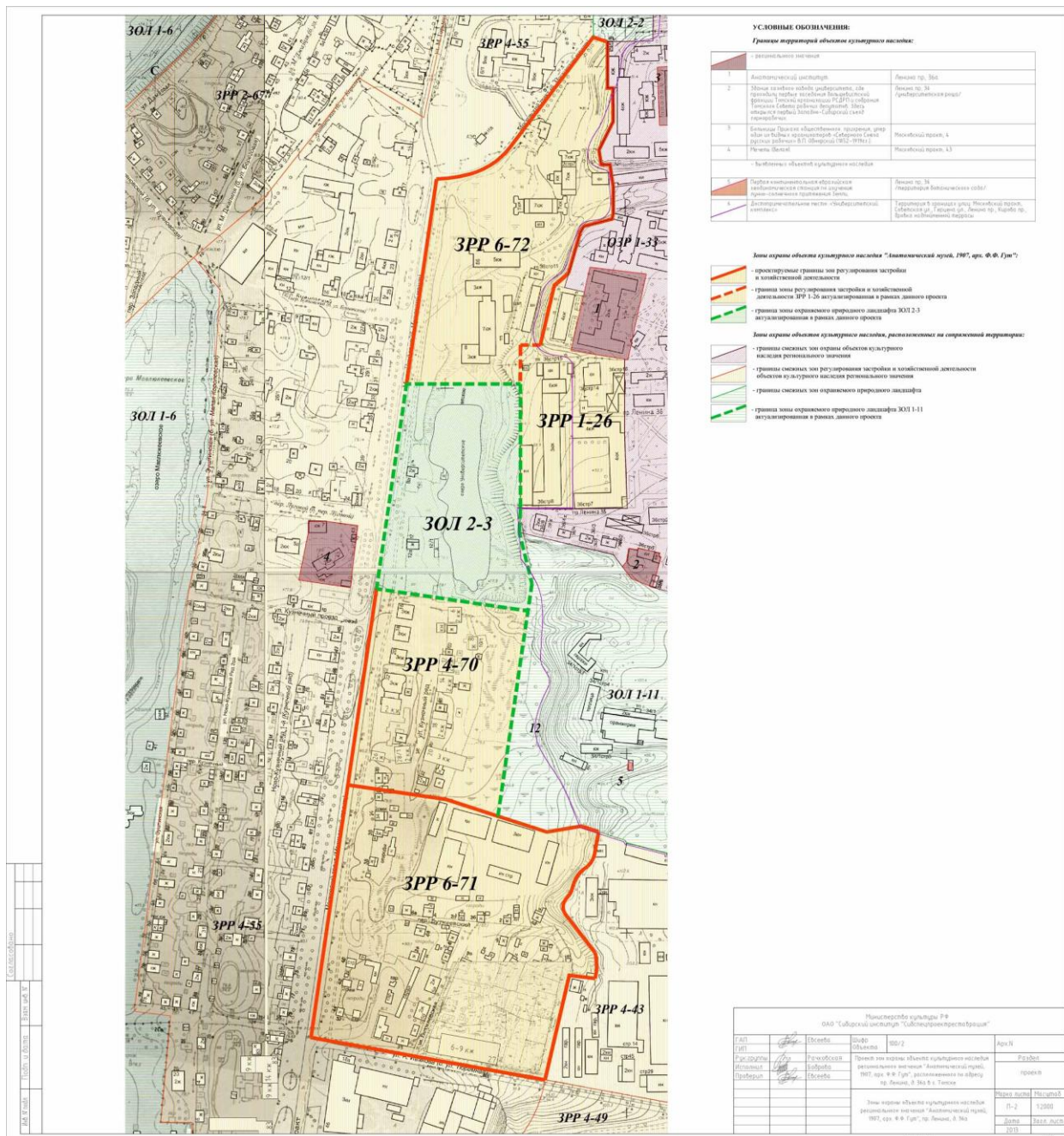
Примечание: Площадь территории объекта культурного наследия составляет 0,59 га.

Исполнил вед. архитектор

Н.П. Боброва

Проверил ГАП

Е.Ю. Евсеева



Книга 2.
ЧЕРТЕЖИ