

**АКТ**  
**государственной историко-культурной экспертизы**  
**проектов зон охраны объектов культурного наследия регионального значения**  
**«Жилой дом» (Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 177) и «Жилой дом»**  
**(Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 184)**

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569.

1. Дата начала проведения экспертизы – 01.02.2018 г.
2. Дата окончания проведения экспертизы – 26.02.2018 г.
3. Место проведения экспертизы – г. Мичуринск, г. Воронеж, г. Ростов-на-Дону, г. Тула.
4. Заказчик экспертизы – ООО НПЦ «Черноземье» (г. Липецк)

**5. Сведения об экспертах:**

**Быльченко Нина Ивановна**, образование – высшее, специальность – архитектор, стаж работы – 41 год, место работы и должность - ООО НПРМ «Южная крепость», главный архитектор проектов, государственный эксперт РФ по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры РФ от 07.09.2015 г. № 2365, объекты экспертизы: проекты зон охраны объекта культурного наследия; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия);

**Домбровский Андрей Александрович**, образование – высшее, специальность – историк, стаж работы – 24 года, место работы и должность – начальник автономного учреждения культуры Воронежской области «Государственная инспекция историко-культурного наследия», государственный эксперт РФ по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 31 марта 2015 г. № 527; объекты экспертизы - проекты зон охраны объекта культурного наследия; проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия);

**Дорохина Ольга Владимировна**, образование – высшее, специальность – инженер-строитель, стаж работы – 36 лет, место работы и должность – директор государственного учреждения культуры Тульской области «Центр по охране и использованию памятников истории и культуры», государственный эксперт РФ по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 16 августа 2017 г. № 1380; объекты экспертизы - проекты зон охраны объекта культурного наследия; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия).

**6. Информация о том, что в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперт (эксперты) несёт ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении.**

Настоящим подтверждается, что государственные эксперты Быльченко Н.И., Домбровский А.А., Дорохина О.В., участвующие в проведении экспертизы, предупреждены об ответственности за достоверность информации, изложенной в заключении экспертизы, в соответствии с действующим законодательством.

Результаты настоящей историко-культурной экспертизы, проведённой в соответствии с требованиями статей 28, 29, 30, 32, 34 Федерального Закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Постановления Правительства РФ от 15.07.2009 № 569, позволили экспертам сделать обоснованный вывод.

**7. Цель экспертизы** – определение соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия установление границ территорий зон охраны объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 177) и «Жилой дом» (Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 184), особых режимов использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объектов культурного наследия.

**8. Объект экспертизы** – проекты зон охраны объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 177) и «Жилой дом» (Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 184), разработанные в 2018 году ООО НПЦ «Черноземье» (г. Липецк).

#### **9. Перечень документов, представленных заявителем:**

**Том I. Материалы обоснования проектов зон охраны объектов культурного наследия.**

##### **Исходные данные и предварительные работы:**

- копия лицензии № МКРФ 02768 от 7 августа 2015 г.;
- копия договора №1-ЧЕРНОЗЕМЬЕ от 30 октября 2017 г.;
- копия паспорта объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Тамбовская обл., г. Мичуринск, ул. Марата/ул. Гоголевская, 177/40 от 01.08.2016 г.

##### **Материалы обоснования.**

Аннотация.

Глава 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИССЛЕДОВАНИЯ И СОДЕРЖАНИЕ РАБОТ.

- 1.1. Общая характеристика работ.
  - 1.2. Цели и задачи проводимых работ.
  - 1.3. Краткое описание работ.
  - 1.4. Законодательные требования и общие принципы, и критерии установления территорий объектов культурного наследия и их зон охраны.
  - 1.5. Общие сведения исследуемого объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 177.
  - 1.6. Общие сведения исследуемого объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 184.
- Глава 2. ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫЙ АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ г. МИЧУРИНСК.
- 2.1. Анализ градостроительного развития города с XVIII – по нач. XXI вв.
  - 2.2. Краткий исторический обзор развития города.
  - 2.3. Охрана объектов культурного наследия города.
  - 2.4. Историко-культурные исследования объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Тамбовская область, у. Мичуринск, ул. Марата, 177.
  - 2.5. Историко-культурные исследования объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Тамбовская область, у. Мичуринск, ул. Марата, 184.
  - 2.6. Анализ современной градостроительной документации, действующей на территории исследования.
  - 2.7. Выводы историко-градостроительного анализа рассматриваемой территории.
  - 2.8. Историко-культурный опорный план территории исследования.

**СХЕМА. ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫЙ ОПОРНЫЙ ПЛАН ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ.**

Глава 3. ЛАНДШАФТНО-ВИЗУАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ И АНАЛИЗ УСЛОВИЙ ВОСПРИЯТИЯ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ.

- 3.1. Цели и задачи ландшафтно-визуального анализа и анализа условий восприятия объекта культурного наследия.
- 3.2. Визуальный анализ и анализ взаимосвязи объектов культурного наследия с окружающей средой.
- 3.3. Обзор исторических видов городской среды территории исследования.

3.4. Схема визуального восприятия объектов культурного наследия.

СХЕМА ВИЗУАЛЬНОГО ВОСПРИЯТИЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ.

3.5. Материалы визуального анализа территории исследования. Фотоотчёт 2017 г.

ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА.

**Том II. Утверждаемые материалы проектов зон охраны объектов культурного наследия.**

Аннотация.

Глава 1. КРАТКИЕ СПРАВОЧНЫЕ ДАННЫЕ ОБ ОБЪЕКТАХ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ г. МИЧУРИНСК.

1.1. Общие данные об объекте культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (ул. Марата, 177).

1.2. Общие данные об объекте культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (ул. Марата, 184).

Глава 2. ПРОЕКТЫ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ.

СХЕМА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ «Жилой дом» (ул. Марата, 177).

СХЕМА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ «Жилой дом» (ул. Марата, 184).

Глава 3. ПРОЕКТЫ ЗОНЫ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ г. МИЧУРИНСК.

3.1. Общие положения.

3.2. Охранная зона объекта культурного наследия «Жилой дом» (ул. Марата, 177) (индекс ОЗ).

3.2.1. Описание границ охранной зоны объекта культурного наследия «Жилой дом» (ул. Марата, 177). Участок ОЗ.

3.2.2. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объектов культурного наследия.

3.3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия «Жилой дом» (ул. Марата, 177) (индекс ЗРЗ).

3.3.1. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия «Жилой дом» (ул. Марата, 177). Участок ЗРЗ.

3.3.2. Режимы использования земель и градостроительный регламент в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия.

3.4. Охранная зона объекта культурного наследия «Жилой дом» (ул. Марата, 184) (индекс ОЗ).

3.4.1. Описание границ охранной зоны объекта культурного наследия «Жилой дом» (ул. Марата, 184). Участок ОЗ.

3.4.2. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объектов культурного наследия.

3.5. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия «Жилой дом» (ул. Марата, 184) (индекс ЗРЗ).

3.5.1. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия «Жилой дом» (ул. Марата, 184). Участок ЗРЗ.

3.5.2. Режимы использования земель и градостроительный регламент в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия.

СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ.

**10. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы.**

Обстоятельств, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы, не имеется.

Эксперты не имеют родственных связей с должностными лицами, работниками Заказчика, не состоят с Заказчиком в трудовых отношениях, не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед Заказчиком. Эксперты не заинтересованы в результатах исследований либо решении, вытекающем из заключения экспертизы, с целью получения

выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц. Заказчик, его должностные лица и работники не имеют долговых или имущественных обязательств перед экспертами.

#### **11. Сведения о проведённых исследованиях с указанием применённых методов, объёма и характера выполненных работ и их результатов.**

В процессе проведения экспертизы был выполнен анализ представленной заказчиком документации в части её соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, а также проведена оценка обоснованности и оптимальности принятых в документации проектных решений на основании комплексных научных исследований.

Результаты исследований, проведённых в рамках настоящей государственной историко-культурной экспертизы, оформлены в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы. Указанные исследования проведены в объёме, необходимом для принятия вывода государственной историко-культурной экспертизы проектов зон охраны объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 177) и «Жилой дом» (Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 184).

Проекты границ территорий объектов культурного наследия в соответствии со ст. 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» не являются объектом государственной историко-культурной экспертизы, в связи с чем экспертами не оценивались, приняты к сведению.

#### **12. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведённых исследований.**

В результате рассмотрения представленных материалов экспертами установлено следующее.

Представленные для экспертизы проекты зон охраны объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 177) и «Жилой дом» (Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 184) выполнены в 2018 году ООО НПЦ «Черноземье» (г. Липецк).

В ходе работы над проектом авторами были проведены библиографические, картографические и натурные исследования, осуществлена натурная фотофиксация объектов исследования и их видового раскрытия, а также элементов, фиксирующих границы исторических территорий владения, элементов градостроительного окружения, оказывающих влияние на формирование зон охраны памятников.

Разработанная документация представляет собой:

- материалы по обоснованию проектов зон охраны объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 177) и «Жилой дом» (Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 184);

- проекты зон охраны объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 177) и «Жилой дом» (Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 184) (утверждаемая часть).

Материалы по обоснованию проектов зон охраны объектов культурного наследия включают:

- краткий историко-градостроительный анализ развития территории города Мичуринска, его градостроительной документации, состав объектов культурного наследия;
- исторические справки на объекты культурного наследия;
- материалы аннотированной натурной фотофиксации;
- анализ визуального восприятия объектов культурного наследия.

Графическим приложением к проекту является:

- схемы историко-культурного опорного плана участка городской среды г. Мичуринск;
- схема ландшафтного анализа и визуального восприятия объектов культурного наследия городской среды г. Мичуринск.

Утверждаемая часть включает:

- схема границ зоны охраны объектов культурного наследия.
- таблицы координат поворотных точек границ зон охраны объектов культурного наследия;
- предложения по установлению особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия.

В составе документации также разработаны проекты границ территорий объектов культурного наследия.

Объект культурного наследия регионального «Жилой дом» (г. Мичуринск, ул. Марата, 177) состоит под государственной охраной в соответствии с решением Тамбовского облисполкома от 05.11.1991 № 261. В соответствии со статьёй 64 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» здание включено в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения. Границы территории объекта культурного наследия не утверждены, зоны охраны ранее не разрабатывались и не утверждались.

Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (г. Мичуринск, ул. Марата, 184) состоит под государственной охраной в соответствии с решением Тамбовского облисполкома от 05.11.1991 № 261. В соответствии со статьёй 64 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» здание включено в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения. Границы территории объекта культурного наследия не утверждены, зоны охраны ранее не разрабатывались и не утверждались.

Результаты историко-культурных исследований, выполненных авторами экспертируемых проектов зон охраны, представлены в томе I.

Город Мичуринск (город Козлов с 1635 по 1932 год) основан в 1635 году по указу царя Михаила Фёдоровича как укрепленный пункт для обороны от набегов крымских и ногайских татар. Строительство было поручено воеводам И.В. Биркину и М.И. Спешневу. Строили крепость служилые люди из Рязска, Шацка, Лебедяни, Ельца на р. Лесной Воронеж, в Козловом урочище, которое считалось личным владением крестьян из соседнего с. Горетова Семена Козлова с товарищами. Кроме этого одним из первых поселенцев здешней местности был отшельник иеромонах Иосиф, удалившийся в здешние леса в 1627 г. Около него собрались другие отшельники и образовали общину, переименованную после построения церкви Троицы в 1635 г., по распоряжению патриарха Филарета в Козловский Троицкий монастырь.

Город в плане имел вид прямоугольника с общей длиной стен почти 1,5 км с 15-ю башнями на городской стене и 7-ю — вокруг посада. В городе насчитывалось двое проезжих ворот и одна башня с тайником, который вёл к реке и использовался для снабжения гарнизона водой на случай осады. Внутри города находились изба воеводы, амбары для хранения боеприпасов, зерна, торговые лавки, слободы городских служилых людей. Городовую стену с внешней стороны опоясывал широкий сухой ров глубиной 4 м и шириной 8,5 м. Первоначально крепость называли просто «новым городом», потом «новым городом на Козловом урочище», затем «новым Козловым городом».

С середины 17 века г. Козлов был важным опорным пунктом оборонительных, линий на южных границах России, здесь соединялись Белгородская и Симбирская засечные черты. В 1641 в крепости был построен Ильинский женский монастырь. В целом к концу 1650-х гг. крепость приобрела законченный вид, который почти не менялся до начала XVIII в

В конце XVII века город уже был одним из самых населённых в Белгородской черте. В 1678 году в Козлове насчитывался 981 двор.

В 1708 году проведена реформа административно-территориального деления Российского государства. Согласно новому административному делению, все губернии разделялись на

провинции, а провинции – на уезды. В составе Азовской губернии в числе прочих образовывалась Тамбовская провинция, куда и вошёл город Козлов.

В целом г. Козлов развивался как крупный торговый центр сельскохозяйственного района. В городе работали 2 кожевенных фабрики, 2 мыловаренных, 5 пивоваренных, 2 воскобойных, 2 кафельных, 3 свечных предприятия и маслобойня. Рядом с городом находились колокольный завод, 26 салотопенных и скотобойных заведения. Продукция предприятий поступала частично на внутренние рынки губернии, частично – в обе столицы.

Как следствие интенсивной хозяйственной деятельности стали преобразовываться города Тамбовской провинции. Если на рубеже 17-18 веков уездные города мало чем отличались от больших сёл. Одноэтажные, иногда двухэтажные деревянные дома и административные строения были крыты соломой, реже дранью. Улицы оставались немощёными, весной и осенью они утопали в грязи. То в это время стали появляться каменные строения, мостились улицы. В Козлове каменные здания составляли около уже 6 % от всех построек. Весь 18-й век ушёл на строительство Козлова как города.

По административной реформе Екатерины II г. Козлов в 1779 году становится уездным городом Тамбовского наместничества, а с 1796 года – Тамбовской губернии. В 1781 году в городе впервые было проведено генеральное межевание, тогда же началось упорядочение строительства, которое впредь должно было вестись по плану.

Наиболее ранние, дошедшие до нас строения в городе относятся к концу 18 века. Использование камня (кирпича) как основного строительного материала связано также с интенсивной сельскохозяйственной деятельностью, что привело к почти полному истреблению строительного леса.

В 1782 году Высочайше утверждён Генеральный план города, по которому предстоит развиваться градостроительству в Козлове в последующие десятилетия. Планировка 18 века сохранилась до наших дней в почти неизменном виде.

В первой половине 19-го века Козлов продолжил своё развитие как центр торговли хлебом, скотом, сыромятными кожами, сукном, рыбой. Имелись и кустарные промыслы.

В первой половине 19-го века во всех городах Тамбовского края, в том числе и в Козлове, были ликвидированы остатки старинных крепостей и рвов. Центральные площади и улицы стали мостить и застраивать современными зданиями. Строительство жилых домов, казённых и общественных зданий велось по проектам «образцовых фасадов», которые разрабатывались для всей России знаменитыми архитекторами А.Д. Захаровым, В.П. Стасовым и другими.

Экономический рост города во второй половине 19-го века связан с появлением железной дороги, которая в 1866–1871 годах связала Козлов с Москвой, Тамбовом, Саратовом, Воронежем и Ростовом.

Образованные в результате реформ 1860-70 годов городские думы получили большие возможности для развития и благоустройства городов. Не стал исключением и Козлов. В 1880-е годы здесь строится водопровод. В 1908-1911 гг. – электростанция. Появляется уличное освещение.

Следствием мощного экономического развития явилось появление в городе значительных средств на его благоустройство и обширное каменное строительство. Вся центральная часть города преобразилась и мало чем уступала по изяществу и грандиозности архитектуры губернским городам.

Первая мировая война остановила развитие Козлова, как и всей России, а после Великой Октябрьской Социалистической революции начался новый этап в истории города, но уже под другими именами. В 1932 году город переименован в честь учёного-селекционера И.В. Мичурина, который жил и работал в Козлове с 1872 года, создавший в 1918 году селекционный питомник – впоследствии ставший Центральной генетической лабораторией.

В настоящее время центральная часть города Мичуринска представляет собой сохранившийся единый исторический комплекс, сложившийся к концу 19 века.

Рассматриваемые памятники расположены в северной части исторического ядра города Мичуринска, в кварталах, ограниченных улицами Архангельская, Питейная, Набережная, Успенская и Троицкая, Ямская, Успенская, Питейная.

**«Жилой дом» (ул. Марата, 177)** представляет собой кирпичное двухэтажное здание, построено в 1875 г., на пересечении улиц Успенская (ныне Марата) и Питейная (ныне Гоголевская) и закрепляет угол улиц.

Внешний облик памятника практически не изменился. Это «Г» - образное в плане здание со скошенным углом, обращённым на перекрёсток. В уровне первого этажа скошенной стены проглядывается широкий дверной проем, который ранее служил главным входом.

Здание построено в классических формах из красного керамического кирпича, оштукатурено и окрашено в пастельно-жёлтый цвет, архитектурные детали выделены белым цветом. Цоколь здания не высокий. Первый и второй этажи разделяет карниз. Венчает фасады здания неполный антаблемент, состоящий из гладкого фриза и ступенчатого карниза.

Южный фасад вдоль улицы Марата имеет пять световых осей, восточный фасад вдоль ул. Гоголевская семь световых осей, скошенный угол в одну световую ось. Оконные проёмы первого этажа прямоугольной формы, декоративное убранство отсутствует, а так же имеются заложенные оконные проёмы, на месте которых в настоящее время - ниши.

Оконные проёмы второго этажа прямоугольной формы, обрамлены плоской прямоугольной рамкой, выступающей из плоскости стены, ступенчатой подоконной полочкой с сухариками, сверху украшенной плоским сандриком. Применены сандрики двух типов: один из которых плоский «П»-образной формы – он украшает наличники боковых оконных проёмов фасадов, центральные оконные проёмы имеют сандрики сложной формы с треугольным завершением в центре. Фланкируют фасады широкие пилястры по всей высоте здания. Заполнения оконных проёмов частично – деревянные, частично выполнены из современных материалов.

Вдоль западного фасада имеется деревянная пристройка в одну световую ось. В уровне первого этажа пристройка прорезана дверным проёмом. Заполнение проёма деревянное. Фасад вдоль ул. Марата обложен силикатным кирпичом. На данный момент является главным входом в здание, так как были внесены изменения в планировку и заложен парадный вход (обращённый на перекрёсток улиц). Далее к пристройке примыкают металлические ворота въезда на территорию домовладения.

Форма крыши памятника – вальмовая, кровельное покрытие – волнистые асбестоцементные листы.

Местоположение объекта, а также условия участка застройки продиктовали необходимость двух парадных фасадов, с акцентированием главного входа – оформленного в виде скошенного угла здания, обращённого на перекрёсток улиц Марата и Гоголевская.

**«Жилой дом» (ул. Марата, 184)** представляет собой кирпичное одноэтажное здание квадратной формы, построено в 1860 г., на пересечении улиц Успенская (ныне ул. Марата) и Троицкая (ныне ул. Коммунистическая) и закрепляет угол улиц Марата и Коммунистическая

Внешний облик памятника практически не изменился. Исторический объём здания одноэтажный, прямоугольный в плане на высоком цоколе, перекрыт вальмовой крышей. Покрытие крыши выполнено частично из металлочерепицы, частично из волнистого асбестового листа. Венчающий карниз здания обшит пластиком. Цокольная часть прорезана прямоугольными горизонтально ориентированными оконными проёмами (частично ниши). Заполнения оконных проёмов выполнено из современных материалов. К западному фасаду выполнена современная пристройка, перекрытая ломаной крышей. В уровне первого этажа в пристройке выполнен вход в здание.

Фасады по ул. Марата (восточный) и по ул. Коммунистическая (южный) симметричны в пять световых осей. Прорезаны прямоугольными оконными проёмами, заполнения оконных проёмов выполнены из современных материалов, кроме двух оконных проёмов восточного фасада – выполнены деревянные. По центральной оси южного фасада оконный проем заложен до ниши. Оконные проёмы оформлены наличниками с сандриками прямой формы. Под оконным проёмом наличник завершается по флангам двумя сухариками. Горизонтально фасады разделены подоконным пояском и пояском, проходящим над оконными проёмами. Фасады здания оштукатурены и окрашены.

*Выводы по историко-градостроительному анализу участка градостроительной среды, представленные в материалах обоснования.*

Рассматриваемый участок городской среды планировочно сформировался в XVIII-XIX вв. по регулярным планам 1781 и 1786 гг. По функции в XIX-нач. XX вв. здесь размещались индивидуальные жилые здания, назначение участка не изменилось, наибольшая масса людских потоков сконцентрирована по ул. Советской.

Объёмно-пространственная композиция до сер. XX века характеризовалась относительной однородностью (1-2х-этажные здания). С сер. XX века появляются 3-5-этажные здания. Сохранилась первозданная поквартальная планировочная структура исследуемого участка.

Таким образом, к предметам охраны окружающей среды, подлежащими сохранению при всех видах градостроительной или иной деятельности, относятся:

1) Планировка:

- направления улиц Марата, Украинская, Гоголевская, Коммунистическая, Революционная, Набережная, Советская;

- исторические красные линии и исторические линии застройки исследуемых улиц Марата, Украинская, Гоголевская, Коммунистическая, Революционная, Набережная, Советская;

- расположение зданий по периметру кварталов, жилых – с незначительными разрывами и садами, общественных – единой линией застройки.

2) Застройка:

- объекты культурного наследия – памятники;

- выявленные объекты культурного наследия;

- объекты историко-градостроительной среды;

- здания, составляющие фон для зданий-памятников.

3) Исторические функции территории, носящие характер преемственности:

- общественные здания;

- жилые индивидуальные дома.

Результирующим материалом проведённых исследований является «Схема историко-культурного опорного плана», выполненная на всю территорию проектирования на картографической основе М 1:1000.

Выявленные в процессе натурного исследования условий восприятия объектов культурного наследия в установленных секторах обзора, были зафиксированы авторами с помощью фотофиксации, соответствующей типологии условий восприятия (луч видимости, перспектива, вид). Ландшафтно-визуальный анализ условий восприятия объектов культурного наследия в его исторической и природной среде позволил авторам выявить наиболее значимые направления их восприятия, определить необходимые условия сохранения, реабилитации и преемственного развития градостроительной среды, визуально взаимосвязанной с объектом культурного наследия. Таким образом были определены границы охранной зоны и зоны регулирования застройки для рассматриваемых объектов культурного наследия, а также выявлены диссонирующие внутриквартальные постройки.

Критериями для установления границы охранной зоны объекта культурного наследия послужили условия наилучшего визуального восприятия памятников и необходимость регенерации их среды в границах исторического межевания. В охранную зону включены тротуары вдоль фасадов усадебных строений по ул. Марата и Коммунистическая.

С целью сохранения и обеспечения преемственности композиционной роли объектов культурного наследия в градостроительной ситуации установлена зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Для определения высотных характеристик объектов нового строительства в данной зоне был использован метод лучевых сечений.

Основываясь на проведённых исследованиях, в т.ч. ландшафтно-визуальном анализе и анализе условий восприятия объектов культурного наследия для объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 177) и «Жилой дом» (Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 184), авторами проекта предлагается установить охранные зоны и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

### **«Жилой дом» (ул. Марата, 177)**

*Охранная зона объекта культурного наследия (индекс зоны - ОЗ)*

Проектом предлагается к установлению охранная зона объекта культурного наследия, которая занимает часть квартала, непосредственно прилегающую к территории объекта культурного наследия, и включает в себя тротуары вдоль главных фасадов по улицам Марата и Гоголевской, а также объединяет объект культурного наследия регионального значения и объекты историко-градостроительной среды в зоне прямой видимости памятника №1 «Жилой дом» (ул. Марата, 177). Вдоль территории участка ОЗ расположены объекты историко-градостроительной среды под следующими адресами: №4и ул. Марата, 165; №5и ул. Ул. Марата, 167; №8и ул. Марата, 171; №10и ул. Марата, 173; №33и ул. Гоголевская, 38; №32и ул. Гоголевская, 36; №31и ул. Гоголевская, 32; №27и ул. Гоголевская, 14; №25и ул. Гоголевская, 12; №23и ул. Гоголевская, 10, №1и ул. Марата, 158; №2и ул. Марата, 162.

*Описание границ охранной зоны*

Граница охранной зоны в графическом приложении обозначена цифрами 201, 202, 203, 204, 102, 101, 106, 105, 205, 206, 207, 208, 209, 210.

Точкой 201 обозначен северо-западный угол охранной зоны объекта культурного наследия, которая расположена на границе проезжей части и тротуара ул. Марата, расположенной перпендикулярно от угла фасада домовладения по ул. Марата 165. От точки 201 граница проходит в юго-восточном направлении до точки 202 на расстоянии 5,2 м.

От точки 202 в южном направлении пересекает тротуар в створе с западной границей земельного участка по ул. Марата, 167 до точки 203 на расстоянии 7,0 м.

От точки 203 в юго-юго-восточном направлении пересекает тротуар в створе с юго-западными границами земельных участков по ул. Марата, 167,169,171,173,175 до точки 204, расположенной на границе территории объекта культурного наследия по ул. Марата, 177 на расстоянии 66,7 м.

От точки 204 в юго-западном направлении вдоль границы территории до точки 102 на расстоянии 1 м.

От точки 102 в юго-юго-восточном направлении вдоль границы территории до точки 101 на расстоянии 17,56 м.

От точки 101 в юго-восточном направлении вдоль границы территории до точки 106 на расстоянии 2,1 м.

От точки 106 в северо-восточном направлении вдоль границы территории до точки 105 на расстоянии 15,8 м.

От точки 105 в северо-западном направлении вдоль границы территории до точки 205 на расстоянии 1,0 м.

От точки 205 в северо-восточном направлении пересекает тротуар в створе с юго-восточными границами земельных участков по ул. Гоголевской, 38,36,34,32,30,26,20,18,14,12,10 до точки 206, расположенной на границе территории земельного участка по ул. Гоголевская, 10 на расстоянии 177,8 м.

От точки 206 в юго-восточном направлении пересекает перпендикулярно тротуар до точки 207 на расстоянии 6,24 м.

От точки 207 в юго-западном направлении по границе тротуара с проезжей частью по ул. Гоголевской до точки 208, расположенной в месте примыкания радиуса перекрёстка с ул. Марата, далее по радиусу перекрёстка до точки 209 на расстоянии 200,5 м.

От точки 209 в северо-западном направлении по границе тротуара с проезжей частью по ул. Марата через точку 210 до точки 201 на расстоянии 94,3.

*Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс зоны – ЗРЗ)*

Для сохранения и обеспечения преобладающей градостроительной роли объекта культурного наследия с учётом зрительного восприятия памятника устанавливаются зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс ЗРЗ) в составе 5 участков. В том числе:

**Участок ЗРЗ-1** занимает часть квартала, а именно территории участков и дворовые территории домостроений расположенных вдоль красной линии улиц Марата и Гоголевской. А также объединяет объект культурного наследия регионального значения и объекты

историко-градостроительной среды в зоне прямой видимости памятника №1 «Жилой дом» (ул. Марата, 177). На территории участка ЗРЗ-1 расположены объекты историко-градостроительной среды под следующими адресами: №4и ул. Марата, 165; №5и ул. Ул. Марата, 167; №8и ул. Марата, 171; №10и ул. Марата, 173; №33и ул. Гоголевская, 38; №32и ул. Гоголевская, 36; №31и ул. Гоголевская, 32; №27и ул. Гоголевская, 14; №25и ул. Гоголевская, 12; №23и ул. Гоголевская, 10.

**Участок ЗРЗ-2** занимает часть квартала в границах ул. Марата и дворового проезда, объединяет объекты историко-градостроительной среды в зоне прямой видимости памятника №1 «Жилой дом» (ул. Марата, 177). На территории участка ЗРЗ-2 расположены объекты историко-градостроительной среды под следующими адресами: №1и ул. Марата, 158; №2и ул. Марата, 162.

**Участок ЗРЗ-3** занимает часть квартала в границах ул. Марата, ул. Гоголевской и дворового проезда, объединяет объекты историко-градостроительной среды в зоне прямой видимости памятника №1 «Жилой дом» (ул. Марата, 177). На территории участка ЗРЗ-3 расположены объекты историко-градостроительной среды под следующими адресами: №3и ул. Марата, 164; №6и ул. Марата, 168; №7и ул. Марата, 170.

**Участок ЗРЗ-4** занимает часть квартала в границах ул. Марата, ул. Гоголевской и дворового проезда, объединяет объекты историко-градостроительной среды в зоне прямой видимости памятника №1 «Жилой дом» (ул. Марата, 177). На территории участка ЗРЗ-4 расположены объекты историко-градостроительной среды под следующими адресами: №9и ул. Марата, 172; №11и ул. Марата, 174; №12и ул. Марата, 176

**Участок ЗРЗ-5** занимает часть квартала в границах ул. Марата и ул. Гоголевской, объединяет объекты историко-градостроительной среды в зоне прямой видимости памятника №1 «Жилой дом» (ул. Марата, 177). На территории участка ЗРЗ-5 расположены объекты историко-градостроительной среды под следующими адресами: №14и ул. Марата, 179; №15и ул. Марата, 180; №30и ул. Гоголевская, 25; №29и ул. Гоголевская, 23; №28и ул. Гоголевская, 17; №26и ул. Гоголевская, 13; №24и ул. Гоголевская, 11; №22и ул. Гоголевская, 9; №21и ул. Гоголевская, 7.

*Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности*

#### **Участок ЗРЗ-1**

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ в графическом приложении обозначена цифрами 301,302,303,304,305,306,307,308,309,206,205,104,103,204,203,202.

Точкой 301 обозначен северо-западный угол зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия, которая расположена на северном углу здания по ул. Марата 165, обладающего признаками объекта культурного наследия. От точки 301 в юго-восточном направлении вдоль северо-восточного фасада здания до точки 302, которая расположена на северо-восточном углу здания по ул. Марата 165, на расстоянии 8,7 м. Далее в северо-восточном направлении вдоль хоз. построек до точки 303 на расстоянии 10,2 м. Далее в юго-восточном направлении вдоль хоз. построек до точки 304 на расстоянии 3,6 м. Далее в северо-восточном направлении вдоль хоз. построек до точки 305 на расстоянии 4,0 м.

От точки 305 в юго-восточном направлении до точки 306, которая расположена на пересечении земельных участков по ул. Марата, 175 и ул. Гоголевская, 36 на расстоянии 59,4 м.

От точки 306 в северо-восточном направлении через точки 307, 308 до точки 309 на расстоянии 160,1 м.

От точки 309 в юго-восточном направлении до точки 206, которая расположена на границе земельного участка и тротуара на расстоянии 33,9 м.

От точки 206 в юго-западном направлении вдоль юго-восточных границ земельных участков по ул. Гоголевская, 38,36,34,32,30,26,20,18,14,12,10 до точки 205 на расстоянии 177,8 м.

От точки 205 в северо-западном направлении вдоль границы территории объекта культурного наследия через точку 104 до точки 103 на расстоянии 19,1 м.

От точки 103 в юго-западном направлении вдоль границы территории объекта культурного наследия до точки 204 на расстоянии 17,1 м.

От точки 204 в северо-западном направлении вдоль юго-западных границ земельных участков по ул. Марата, 167,169,171,173,175 через точку 203 до точки 202 на расстоянии 73,6 м.

От точки 202 в северо-восточном направлении вдоль северо-западной границы земельного участка по ул. Марата, 165 до точки 301 на расстоянии 9,3 м.

#### **Участок ЗРЗ-2**

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ в графическом приложении обозначена цифрами 318,319,320,321,322,323,324.

Точкой 318 обозначен северный угол зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия, которая расположена на границе проезжей части и тротуара ул. Марата, расположенной перпендикулярно от угла фасада домовладения по ул. Марата, 158. От точки 318 граница проходит в юго-восточном направлении по радиусу дороги через точку 319, далее вдоль участков домовладений по ул. Марата, 158, 160, 162 до точки 320 на расстоянии 36,7 м.

От точки 320 в юго-западном направлении по радиусу дороги до точки 321, далее вдоль проезда до точки 322 на расстоянии 20,5 м.

От точки 322 в северо-западном направлении проходит на расстоянии 1 метра от дворовых фасадов домовладений по ул. Марата, 158, 160, 162 до точки 323 на расстоянии 40,5 м.

От точки 323 в северо-восточном направлении на расстоянии 1 метра от бокового фасада домовладения по ул. Марата, 158 через точку 324 до точки 318 на расстоянии 14,6 м.

#### **Участок ЗРЗ-3**

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ в графическом приложении обозначена цифрами 325,326,327,328,329,330,331,332,333,334.

Точкой 325 обозначен северный угол зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия, которая расположена на границе проезжей части и тротуара ул. Марата. От точки 325 граница проходит в юго-восточном направлении по радиусу дороги через точку 326, далее вдоль участков домовладений по ул. Марата, 164, 168, 170 до точки 327 на расстоянии 49,6 м.

От точки 327 в юго-западном направлении по радиусу дороги до точки 328, далее вдоль дороги по ул. Гоголевская до точки 329 на расстоянии 18,2 м.

От точки 329 в северо-западном направлении проходит на расстоянии 1 метра от дворовых фасадов домовладения по ул. Марата, 170 до точки 330 на расстоянии 22,5 м.

От точки 330 в юго-западном направлении на расстоянии 1 метра от бокового фасада домовладения по ул. Марата, 168 до точки 331 на расстоянии 4,8 м.

От точки 331 в северо-западном направлении проходит на расстоянии 1 метра от дворовых фасадов домовладения по ул. Марата, 168 до точки 332 на расстоянии 9,7 м.

От точки 332 в северо-восточном направлении на расстоянии 1 метра от бокового фасада домовладения по ул. Марата, 168 до точки 333 на расстоянии 4,8 м.

От точки 333 в северо-западном направлении проходит на расстоянии 1 метра от дворовых фасадов домовладения по ул. Марата, 164 до точки 334 на расстоянии 18,5 м.

От точки 334 в северо-восточном направлении проходит вдоль проезда до точки 325 на расстоянии 13,8 м.

#### **Участок ЗРЗ-4**

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ в графическом приложении обозначена цифрами 335,336,337,338,339,340,341.

Точкой 335 обозначен северный угол зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия, которая расположена на границе проезжей части и тротуара ул. Гоголевская. От точки 335 граница проходит в юго-восточном

направлении по радиусу дороги через точку 336, далее вдоль участков домовладений по ул. Марата, 172, 174, 176 до точки 337 на расстоянии 52,4 м.

От точки 337 в юго-западном направлении вдоль проезда до точки 338 на расстоянии 22,1 м.

От точки 338 в северо-западном направлении проходит на расстоянии 1 метра от дворовых фасадов домовладений по ул. Марата, 174, 176 до точки 339 на расстоянии 22,0 м.

От точки 339 в юго-западном направлении на расстоянии 1 метра от бокового фасада домовладения по ул. Марата, 176 до точки 340 на расстоянии 19,7 м.

От точки 340 в северо-западном направлении проходит до точки 341 на расстоянии 23,3 м.

От точки 341 в северо-восточном направлении по границе проезжей части и тротуара до точки 335 на расстоянии 38,2 м.

#### **Участок ЗРЗ-5**

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ в графическом приложении обозначена цифрами 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354.

Точкой 342 обозначен северный угол зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия, которая расположена на границе проезжей части и тротуара ул. Гоголевская. От точки 242 граница проходит в юго-восточном направлении вдоль участка домовладения по ул. Гоголевская, 7 до точки 343 на расстоянии 28,8 м.

От точки 343 в юго-западном направлении проходит на расстоянии 1 метра от дворовых фасадов домовладений по ул. Гоголевская, 7, 9 до точки 344 на расстоянии 46,1 м.

От точки 344 в северо-западном направлении до точки 345 на расстоянии 4,5 м.

От точки 345 в юго-западном направлении на расстоянии 1 метра от дворового фасада домовладения по ул. Гоголевская, 13 до точки 346 на расстоянии 48,7 м.

От точки 346 в юго-восточном направлении проходит на расстоянии 1 метра от дворового фасада домовладения по ул. Гоголевская, 23 до точки 347 на расстоянии 3,2 м.

От точки 347 в юго-западном направлении на расстоянии 1 метра от дворового фасада домовладения по ул. Гоголевская, 23 до точки 348 на расстоянии 24,2 м.

От точки 348 в северо-западном направлении до точки 349 на расстоянии 8,5 м.

От точки 349 в юго-западном направлении проходит вдоль домовладений на расстоянии 1 метра по ул. Гоголевская, 27, 25 до точки 350 на расстоянии 59,0 м.

От точки 350 в юго-восточном направлении проходит на расстоянии 1 метра от дворового фасада домовладений по ул. Марата до точки 351 на расстоянии 34,3 м.

От точки 351 в юго-западном направлении проходит до точки 352 на расстоянии 20,6 м.

От точки 352 в северо-западном направлении вдоль граница тротуара с проезжей частью по ул. Марата до точки 353 на расстоянии 50,5 м.

От точки 353 в северо-восточном направлении по радиусу поворота улицы через точку 354, далее вдоль граница тротуара с проезжей частью по ул. Гоголевская, 27,25,23,19,17,13,11,9,7 до точки 342 на расстоянии 201,5 м.

### ***Особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны***

#### ***Охранная зона***

#### **Разрешается:**

- хозяйственная деятельность, направленная на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объектов культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утрачены элементов и/или характеристик историко-градостроительной среды);

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

- капитальный ремонт, реконструкция объектов капитального строительства без увеличения объёмно-пространственных характеристик, с использованием характерных исторических элементов, окраска фасадов в неяркие цвета, использование кровельного

покрытия нейтральной колористики;

- проведение работ по озеленению при условии обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия, нейтрализация дисгармоничного озеленения путём санации;
- благоустройство территории в соответствии с исторической и культурной традицией с применением традиционных материалов и малых архитектурных форм;
- размещение информационных табличек, памятных знаков, иной исторической культурной информации;
- капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия, при проведении указанных работ;
- проведение работ по инженерной защите территории, устройство сооружений водоотведения с целью не допустить попадания ливневых и талых вод на территорию объектов культурного наследия;
- проведение мероприятий направленных на обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия;
- проведение археологических исследований в соответствии с действующим законодательством;
- снос, изменение габаритов и внешнего облика главных фасадов объектов историко-градостроительной среды при условии подтверждения отсутствия их историко-культурной ценности.

#### **Запрещается:**

- строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объектов культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и/или характеристик историко-градостроительной среды);
- при капитальном ремонте и реконструкции увеличение объёмно-пространственных характеристик объектов капитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности применение диссонансных архитектурных решений, в том числе использование активных цветовых решений в отделке фасадов, кровельном покрытии, применение сайдинга, искусственных материалов в отделке фасадов, применение больших площадей сплошного остекления, использование цветного стекла;
- установка со стороны улиц ограждений из бетонных плит, металлопрофиля; использование в окраске ограждений ярких цветов;
- установка на крышах зданий средств инженерно-технического обеспечения и рекламных конструкций;
- использование активных цветовых решений в отделке фасадов зданий и сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры;
- размещение рекламы, рекламных конструкций, баннеров, растяжек, кроме праздничного и событийного оформления;
- проведение строительных, земляных, хозяйственных работ на земельных участках, непосредственно связанных с земельными участками в границах территорий объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, без согласованной в установленном порядке документации (раздела проектной документации) по обеспечению сохранности объектов культурного наследия;
- прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля) надземным способом;
- организация стоков ливневых, талых и загрязнённых вод в сторону территорий объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;
- размещение взрывоопасных и пожарных объектов, объектов с динамическим воздействием.

#### *Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности*

#### **Разрешается:**

- использование земельных участков и объектов капитального строительства в

соответствии с функциональным назначением, сложившимся ко времени установления режима;

- строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства в соответствии с параметрами, установленными зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
- строительство объектов капитального строения вдоль красной линии застройки улиц;
- снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности;
- снижение диссонирующего влияния зданий и сооружений путём использования в отделке фасадов натуральных и имитирующих натуральные, отделочных материалов с применением неярких (пастельных) оттенков, исключение доминантных элементов в завершениях сооружений (башен, шпилей, куполов);
- установка на зданиях и сооружениях со стороны улиц информационных досок с площадью информационного поля не более 0,6 кв. м, вывесок высотой не более 0,6 м в виде объёмных букв и знаков;
- устройство ограждений со стороны улиц с использованием традиционных материалов, архитектурно-исторических элементов и декоративной отделки;
- размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера, включая праздничное оформление, а также временных строительных ограждающих конструкций;
- размещение памятников, памятных знаков, иной исторической культурной информации;
- проведение работ по озеленению при условии обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия визуального закрытия диссонирующих объектов кулисным озеленением, нейтрализация дисгармоничного озеленения путём санации;
- строительство, капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;
- проведение археологических исследований в соответствии с действующим законодательством;
- снос, изменение габаритов и внешнего облика главных фасадов объектов историко-градостроительной среды при условии подтверждения отсутствия их историко-культурной ценности.

#### **Параметры разрешённого строительства в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ:**

- допустимая высота зданий, планируемых к строительству на расстоянии от 3 до 180 метров от дворовых фасадов объекта культурного наследия в ЗРЗ, может составлять 9 метров;
- высотные характеристики возводимого здания даются от поверхности земли до венчающего конька скатной кровли здания;
- для объектов нового строительства предлагается принятие, в основном, нейтрального силуэта, запрет доминантных элементов в завершениях сооружений. Допускаются традиционные конструкции кровель (двухскатные, четырёхскатные с уклоном от 25 до 45 градусов). Не допускается устройство односкатных кровель, мансардных кровель с конструкциями ломаной формы, с уклоном более 45 градусов;
- цветовые решения объектов культурного наследия должны соответствовать цветовым решениям исторической застройки – бежевые, серые, жёлтые, терракотовые, голубые и зелёные пастельных тонов, запрещается применение цветовых решений, искажающих визуальное восприятие объекта культурного наследия, в том числе ярких цветовых решений в больших массах;
- линиями застройки являются красные линии чётной стороны ул. Гоголевской и нечётной стороны ул. Марата;
- при новом строительстве зданий по красным линиям ул. Марата и Гоголевской обеспечивать преемственность архитектурных решений, используя за образец стилистику, пропорции, отделочные материалы объектов культурного наследия, расположенных в

непосредственной близости.

**Запрещается:**

- проведение строительных, земляных, хозяйственных работ на земельных участках, непосредственно связанных с земельными участками в границах территорий объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, без согласованной в установленном порядке документации (раздела проектной документации) по обеспечению сохранности объектов культурного наследия;
- при новом строительстве и реконструкции объектов капитального строительства применение диссонансных объёмно-пространственных и архитектурных решений, активных по силуэту и цвету, в том числе использование активных цветовых решений в отделке фасадов, кровельном покрытии, применение сайдинга, искусственных материалов в отделке фасадов, применение больших площадей сплошного остекления, использование цветного стекла; применение высоких (более 45 градусов) скатных кровель, башен, шпилей, куполов и иных доминантных элементов в завершениях сооружений;
- установка со стороны улиц ограждений из бетонных плит, металлопрофиля; использование в окраске ограждений ярких цветов;
- использование чрезмерно активных цветовых решений в отделке фасадов зданий и сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры;
- установка на фасадах зданий и ограждениях, обращённых к улицам, рекламных конструкций «агрессивных» по форме и цвету, вносящих диссонанс в визуальные панорамы улиц;
- установка на крышах зданий средств инженерно-технического обеспечения и рекламных конструкций;
- размещение взрывоопасных и пожарных объектов, объектов с динамическим воздействием;
- использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки.

**«Жилой дом» (ул. Марата, 184)**

*Охранная зона объекта культурного наследия (индекс зоны - ОЗ)*

Проектом предлагается к установлению охранная зона объекта культурного наследия, которая занимает часть квартала, непосредственно прилегающую к территории объекта культурного наследия, и включает в себя тротуары вдоль главных фасадов по улицам Марата и Коммунистической, а также объединяет объект культурного наследия регионального значения и объекты историко-градостроительной среды в зоне прямой видимости памятника №2 «Жилой дом» (ул. Марата, 184). Вдоль территории участка ОЗ расположены объекты историко-градостроительной среды под следующими адресами: №13и ул. Марата, 178; №15и ул. Марата, 180.

*Описание границ охранной зоны*

Граница охранной зоны в графическом приложении обозначена цифрами 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 103, 102, 101, 211.

Точкой 201 обозначен северо-западный угол охранной зоны объекта культурного наследия, которая расположена на границе проезжей части (внутри дворового проезда) и тротуара ул. Марата. От точки 201 граница проходит в северо-восточном направлении, поворачивая по радиусу поворота во внутри дворовый проезд через точки 202, 203, разворачивается в юго-восточном направлении по границе тротуара и проезжей части до точки 204 на расстоянии 86,0 м.

От точки 204 в юго-западном направлении по радиусу поворота перекрёстка ул. Марата и Коммунистическая через точку 205, далее вдоль границы тротуара и проезжей части до точки 206 на расстоянии 62,9 м.

От точки 206 в северо-западном направлении, поворачивая по радиусу поворота во внутри дворовый проезд через точку 207 до точки 208 на расстоянии 6,2 м.

От точки 208 в северо-восточном направлении по границе тротуара с красной линией застройки через точку 209 до точки 210, находящейся на границе территории объекта культурного наследия по ул. Марата, 184, на расстоянии 36,6 м.

От точки 210 в юго-восточном направлении по границе территории объекта культурного наследия по ул. Марата, 184 до точки 103, на расстоянии 1 м.

От точки 103 в северо-восточном направлении по границе территории объекта культурного наследия по ул. Марата, 184 до точки 102, на расстоянии 23,3 м.

От точки 102 в северо-западном направлении по границе территории объекта культурного наследия по ул. Марата, 184 до точки 101, на расстоянии 16,5 м.

От точки 101 в юго-западном направлении по границе территории объекта культурного наследия по ул. Марата, 184 до точки 211, на расстоянии 1,0 м.

От точки 211 в северо-западном направлении по границе тротуара с красной линией застройки по ул. Марата, 182, 180, 178 до точки 201, на расстоянии 65,27 м.

*Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс зоны – ЗРЗ)*

Для сохранения и обеспечения преемственности градостроительной роли объекта культурного наследия с учётом зрительного восприятия памятника устанавливаются зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс ЗРЗ) в составе 4 участков. В том числе:

Участок ЗРЗ-1 занимает часть квартала, непосредственно прилегающую к территории объекта культурного наследия, и включает в себя дворовые территории домостроений расположенных вдоль улицы Марата, а также объединяет объект культурного наследия регионального значения и объекты историко-градостроительной среды в зоне прямой видимости памятника №2 «Жилой дом» (ул. Марата, 184). На территории участка ЗРЗ-1 расположены объекты историко-градостроительной среды под следующими адресами: №13и ул. Марата, 178; №15и ул. Марата, 180.

Участок ЗРЗ-2 занимает часть квартала в границах ул. Марата и ул. Коммунистической, объединяет объекты историко-градостроительной среды в зоне прямой видимости памятника №2 «Жилой дом» (ул. Марата, 184). На территории участка ЗРЗ-2 расположены объекты историко-градостроительной среды под следующими адресами: №17и ул. Марата, 183; №18и ул. Марата, 185; №19и ул. Марата, 189.

Участок ЗРЗ-3 занимает угол соседнего от памятника квартала в границах ул. Марата и ул. Коммунистической, объединяет объекты историко-градостроительной среды в зоне прямой видимости памятника №2 «Жилой дом» (ул. Марата, 184). На территории участка ЗРЗ-3 расположены объекты историко-градостроительной среды под следующими адресами: №20и ул. Марата, 191.

Участок ЗРЗ-4 занимает угол соседнего от памятника квартала в границах ул. Марата и ул. Коммунистической, объединяет объекты историко-градостроительной среды в зоне прямой видимости памятника №2 «Жилой дом» (ул. Марата, 184). На территории участка ЗРЗ-4 расположены объекты историко-градостроительной среды под следующими адресами: №34и ул. Коммунистическая, 29.

*Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности*

#### **Участок ЗРЗ-1**

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-1 в графическом приложении обозначена цифрами 201, 211, 106, 105, 104, 210, 209, 208, 301, 302, 303.

Точкой 201 обозначен северо-восточный угол зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия, которая расположена на границе проезжей части (внутри дворового проезда) и тротуара ул. Марата. От точки 201 в юго-восточном направлении по границе тротуара с красной линией застройки по ул. Марата, 182, 180, 178 до точки 211, находящейся на границе территории объекта культурного наследия, на расстоянии 65,27 м.

От точки 211 в юго-западном направлении через точки 106, 105 по границе с территорией объекта культурного наследия по ул. Марата, 184 до точки 104, на расстоянии 22,6 м.

От точки 104 в юго-восточном направлении по границе с территорией объекта культурного наследия по ул. Марата, 184 до точки 210, на расстоянии 17,7 м.

От точки 210 в юго-западном направлении по границе тротуара с красной линией застройки через точку 209 до точки 208, на расстоянии 36,6 м.

От точки 208 в северо-западном направлении до точки 301 на расстоянии 51,3 м.  
От точки 301 в юго-западном направлении до точки 302 на расстоянии 11,0 м.  
От точки 302 в северо-западном направлении до точки 303 на расстоянии 40,5 м.  
От точки 303 в северо-восточном направлении до точки 201 на расстоянии 70,8 м.

#### **Участок ЗРЗ-2**

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия в графическом приложении обозначена цифрами 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322.

Точкой 316 обозначен северный угол охранной зоны объекта культурного наследия, которая расположена на линии перпендикулярной проезжей части и тротуару ул. Марата, расположенной на расстоянии 1 метра от дворового фасада домовладения по ул. Марата, 183.

От точки 316 граница проходит в юго-восточном направлении до точки 317 на расстоянии 61,3 м.

От точки 317 в северо-восточном направлении до точки 318 на расстоянии 9,2 м.

От точки 318 в юго-восточном направлении вдоль дворового фасада на расстоянии 1 метра от него по ул. Марата, 189 до точки 319 на расстоянии 26,3 м.

От точки 319 в юго-западном направлении вдоль границы тротуара и проезжей части ул. Коммунистическая до точки 320 на расстоянии 25,2 м.

От точки 320 в северо-западном направлении, поворачивая по радиусу поворота через точку 321 до точки 322 на расстоянии 88,7 м.

От точки 322 в северо-восточном направлении до точки 316, на расстоянии 20,6 м.

#### **Участок ЗРЗ-3**

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия в графическом приложении обозначена цифрами 323, 324, 325, 326, 327.

Точкой 323 обозначен северный угол охранной зоны объекта культурного наследия, которая расположена на границе проезжей части и тротуара по ул. Коммунистическая.

От точки 323 граница проходит в юго-восточном направлении на расстоянии 1 метра от фасада домовладения по ул. Марата, 191 до точки 324 на расстоянии 28,2 м.

От точки 324 в юго-западном направлении до точки 325, расположенной на границе тротуара и проезжей части по ул. Марата на расстоянии 29,3 м.

От точки 325 в северо-западном направлении по границе тротуара и проезжей части ул. Марата до точки 326 на расстоянии 26,3 м.

От точки 326 в северо-восточном направлении, поворачивая по радиусу поворота через точку 327 до точки 323 на расстоянии 31,3 м.

#### **Участок ЗРЗ-4**

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия в графическом приложении обозначена цифрами 328, 329, 330, 331, 332.

Точкой 328 обозначен северный угол зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия, которая расположена на границе проезжей части и тротуара по ул. Коммунистическая.

От точки 328 в юго-восточном направлении, поворачивая по радиусу поворота через точку 329 вдоль границы тротуара и проезжей части по ул. Марата до точки 330 на расстоянии 26,4 м.

От точки 330 в юго-западном направлении до точки 331 на расстоянии 36,3 м.

От точки 331 в северо-западном направлении до точки 332 на расстоянии 23,9 м.

От точки 332 в северо-восточном направлении вдоль границы тротуара и проезжей части ул. Коммунистическая до точки 328 на расстоянии 34,2 м.

### ***Особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны***

*Охранная зона*

**Разрешается:**

- хозяйственная деятельность, направленная на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объектов культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утрачены элементов и/или характеристик историко-градостроительной среды);
- снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности;
- капитальный ремонт, реконструкция объектов капитального строительства без увеличения объёмно-пространственных характеристик, с использованием характерных исторических элементов, окраска фасадов в неяркие цвета, использование кровельного покрытия нейтральной колористики;
- проведение работ по озеленению при условии обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия, нейтрализация дисгармоничного озеленения путём санации;
- благоустройство территории в соответствии с исторической и культурной традицией с применением традиционных материалов и малых архитектурных форм;
- размещение информационных табличек, памятных знаков, иной исторической культурной информации;
- капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия, при проведении указанных работ;
- проведение работ по инженерной защите территории, устройство сооружений водоотведения с целью не допустить попадания ливневых и талых вод на территорию объектов культурного наследия;
- проведение мероприятий направленных на обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия;
- проведение археологических исследований в соответствии с действующим законодательством;
- снос, изменение габаритов и внешнего облика главных фасадов объектов историко-градостроительной среды при условии подтверждения отсутствия их историко-культурной ценности.

#### **Запрещается:**

- строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объектов культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и/или характеристик историко-градостроительной среды);
- при капитальном ремонте и реконструкции увеличение объёмно-пространственных характеристик объектов капитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности, применение диссонансных архитектурных решений, в том числе использование активных цветовых решений в отделке фасадов, кровельном покрытии, применение сайдинга, искусственных материалов в отделке фасадов, применение больших площадей сплошного остекления, использование цветного стекла;
- установка со стороны улиц ограждений из бетонных плит, металлопрофиля; использование в окраске ограждений ярких цветов;
- установка на крышах зданий средств инженерно-технического обеспечения и рекламных конструкций;
- использование активных цветовых решений в отделке фасадов зданий и сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры;
- размещение рекламы, рекламных конструкций, баннеров, растяжек, кроме праздничного и событийного оформления;
- проведение строительных, земляных, хозяйственных работ на земельных участках, непосредственно связанных с земельными участками в границах территорий объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, без согласованной в установленном порядке документации (раздела проектной документации) по обеспечению сохранности объектов культурного наследия;

- прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля) надземным способом;
- организация стоков ливневых, талых и загрязнённых вод в сторону территорий объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;
- размещение взрывоопасных и пожарных объектов, объектов с динамическим воздействием.

*Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности*

**Разрешается:**

- использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с функциональным назначением, сложившимся ко времени установления режима;
- строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства в соответствии с параметрами, установленными для зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
- строительство объектов капитального строения вдоль красной линии застройки улиц;
- снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности;
- снижение диссонирующего влияния зданий и сооружений путём использования в отделке фасадов натуральных и имитирующих натуральные, отделочных материалов с применением неярких (пастельных) оттенков, исключение доминантных элементов в завершениях сооружений (башен, шпилей, куполов);
- установка на зданиях и сооружениях со стороны улиц информационных досок с площадью информационного поля не более 0,6 кв. м, вывесок высотой не более 0,6 м в виде объёмных букв и знаков;
- устройство ограждений со стороны улиц с использованием традиционных материалов, архитектурно-исторических элементов и декоративной отделки;
- размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера, включая праздничное оформление, а также временных строительных ограждающих конструкций;
- размещение памятников, памятных знаков, иной исторической культурной информации;
- проведение работ по озеленению при условии обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия визуального закрытия диссонирующих объектов кулисным озеленением, нейтрализация дисгармоничного озеленения путём санации;
- строительство, капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;
- проведение археологических исследований в соответствии с действующим законодательством;
- снос, изменение габаритов и внешнего облика главных фасадов объектов историко-градостроительной среды при условии подтверждения отсутствия их историко-культурной ценности.

*Параметры разрешённого строительства в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ:*

- допустимая высота зданий, планируемых к строительству на расстоянии от 3 до 80 метров от дворовых фасадов объекта культурного наследия, может составлять 7,5 метров;
- высотные характеристики возводимого здания даются от поверхности земли до венчающего конька скатной кровли здания;
- для объектов нового строительства предлагается принятие, в основном, нейтрального силуэта, запрет доминантных элементов в завершениях сооружений. Допускаются традиционные конструкции кровель (двухскатные, четырёхскатные с уклоном от 25 до 45 градусов). Не допускается устройство односкатных кровель, мансардных кровель с конструкциями ломаной формы, с уклоном более 45 градусов;
- цветовые решения объектов культурного наследия должны соответствовать цветовым решениям исторической застройки – бежевые, серые, жёлтые, терракотовые, голубые и

зелёные пастельных тонов, запрещается применение цветовых решений, искажающих визуальное восприятие объекта культурного наследия, в том числе ярких цветовых решений в больших массах;

- линиями застройки являются красные линии чётной стороны ул. Коммунистическая и чётной стороны ул. Марата;

- при новом строительстве зданий по красным линиям ул. Марата и Коммунистическая обеспечивать преемственность архитектурных решений, используя за образец стилистику, пропорции, отделочные материалы объектов культурного наследия, расположенных в непосредственной близости.

**Запрещается:**

- проведение строительных, земляных, хозяйственных работ на земельных участках, непосредственно связанных с земельными участками в границах территорий объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, без согласованной в установленном порядке документации (раздела проектной документации) по обеспечению сохранности объектов культурного наследия;

- при новом строительстве и реконструкции объектов капитального строительства применение диссонансных объёмно-пространственных и архитектурных решений, активных по силуэту и цвету, в том числе использование активных цветовых решений в отделке фасадов, кровельном покрытии, применение сайдинга, искусственных материалов в отделке фасадов, применение больших площадей сплошного остекления, использование цветного стекла; применение высоких (более 45 градусов) скатных кровель, башен, шпилей, куполов и иных доминантных элементов в завершениях сооружений;

- установка со стороны улиц ограждений из бетонных плит, металлопрофиля; использование в окраске ограждений ярких цветов;

- использование чрезмерно активных цветовых решений в отделке фасадов зданий и сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры;

- установка на фасадах зданий и ограждениях, обращённых к улицам, рекламных конструкций «агрессивных» по форме и цвету, вносящих диссонанс в визуальные панорамы улиц;

- установка на крышах зданий средств инженерно-технического обеспечения и рекламных конструкций;

- размещение взрывоопасных и пожарных объектов, объектов с динамическим воздействием;

- использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки.

Для предлагаемых границ зон охраны определены координаты поворотных точек в местной системе координат МСК-68 (зона 1).

**13. Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы, а также использованной для неё специальной, технической и справочной литературы.**

1. Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

2. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ.

3. Постановление Правительства РФ от 15.07.2009 № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».

4. Постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

5. Методические рекомендации по разработке историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населённых мест. Министерство культуры РСФСР, 1990.

6. Методические указания по проведению визуально-ландшафтного анализа условий восприятия объектов культурного наследия в их исторической и природной среде – Москва, 2009.

#### **14. Обоснования вывода экспертизы.**

Экспертной комиссией установлено, что при разработке проектной документации соблюдены требования Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Постановления Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

Проектами зон охраны объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 177) и «Жилой дом» (Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 184) предусмотрено установление различных режимов градостроительной деятельности и методов правового регулирования режима использования земель с учётом обеспечения охраны памятников в их исторической среде.

Научно-проектная документация разработана в 2018 году ООО НПЦ «Черноземье» (г. Липецк) на основании проведённых комплексных историко-культурных исследований. В рамках разработки проектов зон охраны объектов культурного наследия авторами были выполнены детальные натурные обследования объектов с фотофиксацией, проведено изучение архивных материалов, определены основные видовые точки панорамного восприятия объектов культурного наследия, проанализирована окружающая застройка, на основании натуральных и камеральных исследований составлен историко-культурный опорный план исследуемой территории.

При определении зон охраны объектов культурного наследия, учитывались следующие факторы:

- типологическая специфика объектов культурного наследия и элементов историко-градостроительной среды, особенности композиционно-пространственной, функциональной и планировочной структур;
- функциональные, планировочные и композиционно-пространственные взаимосвязи объектов культурного наследия с историко-градостроительным и природным окружением;
- особенности зрительного восприятия объектов культурного наследия, визуальные взаимосвязи объектов культурного наследия с историко-градостроительным окружением;
- градостроительная роль и местоположение объектов культурного наследия в структуре города Мичуринска;
- существующие антропогенные рубежи (контуры зданий, сооружений, капитальных оград и других долговременных сооружений);
- границы современного землепользования, линии градостроительного регулирования;
- степень сохранности исторической и градостроительной среды на рассматриваемом участке.

Объём и состав проектной документации соответствует составу, предусмотренному Постановлением Правительства РФ от 12 сентября 2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации». Проведённые историко-культурные исследования выполнены в полном объёме и являются достаточными для обоснования разработанных зон охраны объектов культурного наследия, режимов использования земель и градостроительных регламентов.

В соответствии со статьёй 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в пределах охранных зон объектов культурного наследия устанавливается особый режим, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию

историко-градостроительной или природной среды. Режим зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливается для сохранения пространственной, композиционной роли объектов культурного наследия в исторически сложившейся системе застройки, для обеспечения гармоничного единства памятников с современной градостроительной и природной средой.

#### **15. Вывод экспертизы.**

Устанавливаемые границы территорий зон охраны объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 177) и «Жилой дом» (Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 184), особые режимы использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия и требования к градостроительным регламентам в границах территории этих зон соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (**положительное заключение**). Экспертная комиссия рекомендует проекты зон охраны объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 177) и «Жилой дом» (Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 184), разработанные в 2018 году ООО НПЦ «Черноземье» (г. Липецк), к утверждению в установленном порядке.

#### **16. Перечень приложений к заключению экспертизы.**

1. Протокол организационного заседания комиссии экспертов от 01.02.2018 г. по вопросу рассмотрения проектов зон охраны объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 177) и «Жилой дом» (Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 184).

2. Протокол итогового заседания Экспертной комиссии от 26.02.2018 г. по вопросу рассмотрения проектов зон охраны объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 177) и «Жилой дом» (Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 184).

#### **17. Дата оформления заключения экспертизы – 26.02.2018 г.**

Председатель Экспертной комиссии	А.А. Домбровский
Ответственный секретарь	Н.И. Быльченко
Член Экспертной комиссии	О.В. Дорохина

**ПРОТОКОЛ**  
**организационного заседания комиссии экспертов по вопросу рассмотрения**  
**проектов зон охраны объектов культурного наследия регионального значения**  
**«Жилой дом» (Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 177) и «Жилой дом»**  
**(Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 184)**

г. Воронеж

«01» февраля 2018 г.

**Присутствовали:**

**Быльченко Нина Ивановна**, образование – высшее, специальность – архитектор, стаж работы – 41 год, место работы и должность - ООО НПРМ «Южная крепость», главный архитектор проектов, государственный эксперт РФ по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры РФ от 07.09.2015 г. № 2365, объекты экспертизы: проекты зон охраны объекта культурного наследия; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия);

**Домбровский Андрей Александрович**, образование – высшее, специальность – историк, стаж работы – 24 года, место работы и должность – начальник автономного учреждения культуры Воронежской области «Государственная инспекция историко-культурного наследия», государственный эксперт РФ по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 31 марта 2015 г. № 527; объекты экспертизы - проекты зон охраны объекта культурного наследия; проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия);

**Дорохина Ольга Владимировна**, образование – высшее, специальность – инженер-строитель, стаж работы – 36 лет, место работы и должность – директор государственного учреждения культуры Тульской области «Центр по охране и использованию памятников истории и культуры», государственный эксперт РФ по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 16 августа 2017 г. № 1380; объекты экспертизы - проекты зон охраны объекта культурного наследия; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия).

**Повестка дня:**

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.
2. Выборы председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии.
3. Определения порядка работы и принятия решений Экспертной комиссии.
4. Определение перечня дополнительных документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения экспертизы.

**Рассмотрели:**

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

**Решили:** утвердить следующий состав Экспертной комиссии: Быльченко Н.И., Домбровский А.А., Дорохина О.В.

2. Избрание председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии.

Кандидатуры председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии были поставлены на голосование. Решение принято единогласно.

**Решили:** избрать председателем Экспертной комиссии Домбровского А.А., ответственным секретарём Экспертной комиссии – Быльченко Н.И.

3. **Определение порядка работы и принятия решений Экспертной комиссии.**

**Решили:** определить следующий порядок работы и принятия решений Экспертной комиссией:

1. В своей работе Экспертная комиссия руководствуется статьями 29, 31 Федерального

закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569, иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, а также настоящим порядком.

2. Работа Экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний. Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарём Экспертной комиссии по согласованию с остальными членами. Заседание Экспертной комиссии проводит и её решение объявляет председатель Экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя Экспертной комиссии его обязанности осуществляет ответственный секретарь Экспертной комиссии. В случае невозможности председателя Экспертной комиссии исполнять свои обязанности или его отказа от участия в проведении экспертизы в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены Экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя Экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя Экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь Экспертной комиссии.

3. Решение Экспертной комиссии принимается большинством голосов при условии присутствия на заседании всех членов Экспертной комиссии.

4. Экспертная комиссия ведёт следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;
- протоколы рабочих заседаний.

Работу Экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь.

#### **4. Определение перечня документов запрашиваемых у Заказчика для проведения государственной историко-культурной экспертизы.**

Рассмотрели представленные Заказчиком проекты зон охраны объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 177) и «Жилой дом» (Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 184), разработанные в 2018 году ООО НПЦ «Черноземье» (г. Липецк), в составе:

##### **Том I. Материалы обоснования проектов зон охраны объектов культурного наследия.**

###### **Исходные данные и предварительные работы:**

- копия лицензии № МКРФ 02768 от 7 августа 2015 г.;
- копия договора №1-ЧЕРНОЗЕМЬЕ от 30 октября 2017 г.;
- копия паспорта объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Тамбовская обл., г. Мичуринск, ул. Марата/ул. Гоголевская, 177/40 от 01.08.2016 г.

###### **Материалы обоснования.**

Аннотация.

###### **Глава 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИССЛЕДОВАНИЯ И СОДЕРЖАНИЕ РАБОТ.**

1.1. Общая характеристика работ.

1.2. Цели и задачи проводимых работ.

1.3. Краткое описание работ.

1.4. Законодательные требования и общие принципы, и критерии установления территорий объектов культурного наследия и их зон охраны.

1.5. Общие сведения исследуемого объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 177.

1.6. Общие сведения исследуемого объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 184.

###### **Глава 2. ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫЙ АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ г. МИЧУРИНСК.**

2.1. Анализ градостроительного развития города с XVIII – по нач. XXI вв.

2.2. Краткий исторический обзор развития города.

2.3. Охрана объектов культурного наследия города.

2.4. Историко-культурные исследования объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Тамбовская область, у. Мичуринск, ул. Марата, 177.

2.5. Историко-культурные исследования объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Тамбовская область, у. Мичуринск, ул. Марата, 184.

2.6. Анализ современной градостроительной документации, действующей на территории исследования.

2.7. Выводы историко-градостроительного анализа рассматриваемой территории.

2.8. Историко-культурный опорный план территории исследования.

**СХЕМА. ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫЙ ОПОРНЫЙ ПЛАН ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ.**

**Глава 3. ЛАНДШАФТНО-ВИЗУАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ И АНАЛИЗ УСЛОВИЙ ВОСПРИЯТИЯ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ.**

3.1. Цели и задачи ландшафтно-визуального анализа и анализа условий восприятия объекта культурного наследия.

3.2. Визуальный анализ и анализ взаимосвязи объектов культурного наследия с окружающей средой.

3.3. Обзор исторических видов городской среды территории исследования.

3.4. Схема визуального восприятия объектов культурного наследия.

**СХЕМА ВИЗУАЛЬНОГО ВОСПРИЯТИЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ.**

3.5. Материалы визуального анализа территории исследования. Фотоотчёт 2017 г.

**ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА.**

**Том II. Утверждаемые материалы проектов зон охраны объектов культурного наследия.**

Аннотация.

**Глава 1. КРАТКИЕ СПРАВОЧНЫЕ ДАННЫЕ ОБ ОБЪЕКТАХ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ г. МИЧУРИНСК.**

1.1. Общие данные об объекте культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (ул. Марата, 177).

1.2. Общие данные об объекте культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (ул. Марата, 184).

**Глава 2. ПРОЕКТЫ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ.**

**СХЕМА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ «Жилой дом» (ул. Марата, 177).**

**СХЕМА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ «Жилой дом» (ул. Марата, 184).**

**Глава 3. ПРОЕКТЫ ЗОНЫ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ г. МИЧУРИНСК.**

3.1. Общие положения.

3.2. Охранная зона объекта культурного наследия «Жилой дом» (ул. Марата, 177) (индекс ОЗ).

3.2.1. Описание границ охранной зоны объекта культурного наследия «Жилой дом» (ул. Марата, 177). Участок ОЗ.

3.2.2. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объектов культурного наследия.

3.3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия «Жилой дом» (ул. Марата, 177) (индекс ЗРЗ).

3.3.1. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия «Жилой дом» (ул. Марата, 177). Участок ЗРЗ.

3.3.2. Режимы использования земель и градостроительный регламент в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия.

3.4. Охранная зона объекта культурного наследия «Жилой дом» (ул. Марата, 184) (индекс ОЗ).

3.4.1. Описание границ охранной зоны объекта культурного наследия «Жилой дом» (ул. Марата, 184). Участок ОЗ.

3.4.2. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объектов культурного наследия.

3.5. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия «Жилой дом» (ул. Марата, 184) (индекс ЗРЗ).

3.5.1. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия «Жилой дом» (ул. Марата, 184). Участок ЗРЗ.

3.5.2. Режимы использования земель и градостроительный регламент в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия.

**СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ.**

**Решили:** дополнительные материалы не требуются.

Председатель Экспертной комиссии

А.А. Домбровский

Ответственный секретарь

Н.И. Быльченко

Член Экспертной комиссии

О.В. Дорохина

## ПРОТОКОЛ

итогового заседания Экспертной комиссии по вопросу рассмотрения проектов зон охраны объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 177) и «Жилой дом» (Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 184)

г. Воронеж

«26» февраля 2018 г.

### Присутствовали:

**Домбровский Андрей Александрович** – председатель Экспертной комиссии;  
**Быльченко Нина Ивановна** - ответственный секретарь Экспертной комиссии;  
**Дорохина Ольга Владимировна** – член Экспертной комиссии.

### Повестка дня:

1. Согласование заключительных выводов экспертизы.
2. Принятие решения о подписании акта государственной историко-культурной экспертизы и передаче акта экспертизы Заказчику.

### По 1-му вопросу:

**Рассмотрели:** выводы каждого эксперта относительно документации, предоставленной Заказчиком.

**Решили:** проекты зон охраны объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 177) и «Жилой дом» (Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 184), выполненные в 2018 году ООО НПЦ «Черноземье» (г. Липецк), соответствуют требованиям Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Постановления Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

Разногласия между членами Экспертной комиссии по заключительным выводам экспертизы отсутствуют.

### По 2-му вопросу:

**Решили:** подписать усиленной квалифицированной электронной подписью акт государственной историко-культурной экспертизы проектов зон охраны объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 177) и «Жилой дом» (Тамбовская область, г. Мичуринск, ул. Марата, 184) с **положительным заключением** и рекомендовать проект для утверждения в установленном порядке.

Ответственному секретарю Экспертной комиссии в течение 3 рабочих дней с даты оформления акта экспертизы направить Заказчику со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF).

Председатель Экспертной комиссии

А.А. Домбровский

Ответственный секретарь

Н.И. Быльченко

Член Экспертной комиссии

О.В. Дорохина