

АКТ
государственной историко-культурной экспертизы
проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой» (Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Сергеева-Ценского, 32)

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ), Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 (далее – Положение об экспертизе), на основании договоров возмездного оказания услуг по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации между заказчиком и экспертами, заключёнными в письменной форме в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

1. Дата начала проведения экспертизы – 10.12.2021 г.

2. Дата окончания проведения экспертизы – 21.12.2021 г.

3. Место проведения экспертизы - г. Воронеж, г. Тула.

4. Заказчик экспертизы – ООО Бюро историко-градостроительных исследований и правового регулирования застройки «Параметр» (г. Воронеж)

5. Сведения об экспертах:

Домбровский Андрей Александрович, образование – высшее, специальность – историк, стаж работы – 28 лет, 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 26 апреля 2021 года № 557; объекты экспертизы - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; *проекты зон охраны объекта культурного наследия*; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия);

Дорохина Ольга Владимировна, образование – высшее, специальность – инженер-строитель, стаж работы – 40 лет, Председатель Тульского регионального отделения Союза реставраторов России; председатель Общественного совета при инспекции Тульской области по государственной охране объектов культурного наследия, государственный эксперт РФ по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25 августа 2020 г. № 996; объекты экспертизы - *проекты зон охраны объекта культурного наследия*; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия).

Карандашова Ольга Николаевна, образование – высшее, специальность – архитектор, стаж работы – 38 лет, место работы и должность – главный архитектор проектов ООО «СтройПроектИнжиниринг» (г. Тула), государственный эксперт РФ по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 01 апреля 2020 г. № 419 объекты экспертизы - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; *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 Домбровский А.А., Дорохина О.В., Карандашова О.Н., 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 № 73-ФЗ и Положения об экспертизе позволили экспертам сделать обоснованный вывод.

7. Цель экспертизы - определение соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия в части установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой» (Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Сергеева-Ценского, 32) и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия.

8. Объект экспертизы - проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой» (Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Сергеева-Ценского, 32), выполненный в 2021 году ООО Бюро историко-градостроительных исследований и правового регулирования застройки «Параметр» (г. Воронеж).

9. Перечень документов, представленных заявителем:

Комплект проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой» (Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Сергеева-Ценского, 32) в электронном виде в следующем составе:

Том 1. Утверждаемая часть проекта зон охраны объекта культурного наследия.

АННОТАЦИЯ К ТОМУ 1.

Глава 1. ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ЖИЛОЙ ДОМ», ТАМБОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ТАМБОВ, УЛ. СЕРГЕЕВА-ЦЕНСКОГО, 32.

1.1. Охранная зона объекта культурного наследия (индекс зоны ОЗ в составе участков ОЗ-1, ОЗ-2).

1.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс зоны ЗРЗ в составе участков ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, ЗРЗ-3).

1.3. Схема (графическое описание местоположения) границ зон охраны объекта культурного наследия.

Глава 2. СПРАВОЧНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТУ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ «ЖИЛОЙ ДОМ», ТАМБОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ТАМБОВ, УЛ. СЕРГЕЕВА-ЦЕНСКОГО, 32 И ЕГО ЗОНАМ ОХРАНЫ.

2.1. Общие данные об объекте культурного наследия.

2.1.1. Справочные данные о зонах охраны объекта культурного наследия.

Том 2. Материалы обоснования проекта зон охраны объекта культурного наследия.

АННОТАЦИЯ.

Глава 1. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И ТЕРРИТОРИИ ИССЛЕДОВАНИЯ И СОДЕРЖАНИЕ РАБОТ.

1.1. Общая характеристика объектов культурного наследия и территории исследования.

1.2. Содержание работ.

1.3. Краткое описание проведённых работ.

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

Глава 2. ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

2.1. Историко-архивные и библиографические исследования.

2.2. Историко-градостроительный и историко-архитектурный анализ территории (историческая справка).

2.3. Объекты культурного наследия расположенные на территории исследования и их охрана.

2.3.1. Обзор объектов культурного наследия.

2.3.2. Проекты зон охраны объектов культурного наследия.

2.3.3. Выявленные объекты культурного наследия, расположенные в границах исследования.

2.3.4. Объекты историко-градостроительной среды, расположенные в границах исследования.

2.4. Обзор действующей градостроительной документации муниципального образования городского округа – город Тамбов.

2.4.1. Генеральный план муниципального образования городского округа – город Тамбов.

2.4.2. Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа – город Тамбов.

2.5. Выводы историко-градостроительного и историко-архитектурного анализа рассматриваемой территории.

2.6. Схема историко-культурного (сводного историко-архитектурного и историко-градостроительного) опорного плана.

Глава 3. ЛАНДШАФТНО-ВИЗУАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ.

3.1. Анализ природного и антропогенного ландшафта и высотных характеристик территории.

3.2. Визуальный анализ территории исследования. Материалы фотофиксации территории исследования.

3.3. Выводы визуально-ландшафтного анализа и схема визуального восприятия объекта культурного наследия.

Схема ландшафтного анализа и визуального восприятия объектов культурного наследия.

Глава 4. МАТЕРИАЛЫ ОБОСНОВАНИЯ ПРОЕКТА ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ДОМ ЖИЛОЙ», ТАМБОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ТАМБОВ, УЛ. СЕРГЕЕВА-ЦЕНСКОГО, 32.

4.1. Общие сведения об объекте культурного наследия.

4.2. Историко-культурные исследования по объекту культурного наследия.

4.2.1. Историческая справка по объекту культурного наследия.

4.2.2. Архитектурное описание объекта культурного наследия.

4.2.3. Правовая документация по объекту культурного наследия.

4.3. Визуальный анализ объекта культурного наследия.

4.3.1. Космоснимки территории вокруг объекта культурного наследия на октябрь 2021 года.

4.3.2. Фотофиксация объекта культурного наследия на 2021 год (ноябрь).

4.3.2. Выводы визуального анализа и Схема ландшафтного анализа и визуального восприятия объекта культурного наследия.

4.4. Выводы исследования и предложения по установлению зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой», Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Сергеева-Ценского, 32.

4.4.1. Выводы исследований.

4.4.2. Обоснование предлагаемых к установлению зон охраны.

4.4.3. Определение высотных параметров в зонах охраны графоаналитическими методами.

4.5. Проектные предложения по зонам охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Сергеева-Ценского, 32.

4.5.1. Охранная зона объекта культурного наследия (индекс зоны ОЗ в составе участков ОЗ-1 и ОЗ-2).

4.5.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс зоны ЗРЗ в составе участков ЗРЗ-1, ЗРЗ-2 и ЗРЗ-3).

4.5.3. Схема (графическое описание местоположения) границ зон охраны объекта культурного наследия.

4.6. Справочные данные по зонам охраны объекта культурного наследия.

Глава 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

5.1. Общие положения.

5.2. Схема градостроительного зонирования.

ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА.

Том 2. Приложение 1. Выписки из архивных, библиографических источников, нормативных правовых актов и учётной документации.

Том 2. Графические приложения.

Схема историко-культурного (историко-архитектурного и историко-градостроительного) опорного плана.

Схема ландшафтного анализа и визуального восприятия объекта культурного наследия «Дом жилой», Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Сергеева-Ценского, 32.

Схема (графическое описание местоположения) границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой», Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Сергеева-Ценского, 32.

Схема градостроительного зонирования.

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.

При проведении экспертизы экспертной комиссией произведены следующие исследования:

- рассмотрены представленные Заказчиком документы, подлежащие экспертизе;
- проведён сравнительный анализ и аналитическое изучение всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту культурного наследия;
- выполнен анализ представленной заказчиком документации в части её соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, а также проведена оценка обоснованности и оптимальности принятых в документации проектных решений на основании историко-культурных исследований;
- осуществлено обсуждение результатов проведённых исследований и проведён обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов;
- оформлены результаты экспертизы в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы.

Исследования проведены с применением методов историко-архивного, историко-архитектурного и градостроительного анализов в объёме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы.

В процессе проведения экспертизы были проведены консультации с разработчиком проекта, осуществлено обсуждение результатов проведённых исследований и мнения экспертов, обобщены мнения и выводы экспертов. Замечания по проектной документации устранены проектировщиком в рабочем порядке в ходе проведения государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации.

Результаты настоящей экспертизы, проведённой в соответствии с требованиями статей 28, 29, 30, 32, 34 Федерального закона № 73-ФЗ, Положения об экспертизе и Положения о зонах охраны, позволили экспертам сделать обоснованный вывод.

При проведении экспертизы использованы следующие нормативно-правовые и методические документы:

1. Федеральный закон от 25.06.2002 № 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. Закон Тамбовской области от 05 октября 2015 г. № 572-З «О регулировании отдельных вопросов в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в Тамбовской области».

6. ГОСТ Р 56891.1-2016 «Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 1. Общие понятия, состав и содержание научно-проектной документации».

7. ГОСТ Р 56891.2-2016 «Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 2. Памятники истории и культуры».

8. ГОСТ Р 56891.4-2016 «Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 4. Исторические территории и историко-культурные ландшафты».

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

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

11. Интернет ресурс (данные единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации): <http://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn>.

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

В результате рассмотрения представленных материалов экспертами установлено следующее.

«Дом жилой» (Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Сергеева-Ценского, 32) принят под государственную охрану как памятник истории местного значения в соответствии с Постановлением администрации Тамбовской области от 10.08.1993 г. № 280 «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры». В соответствии со статьёй 64 Федерального закона № 73-ФЗ объект включён в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в

качестве объекта культурного наследия регионального значения. В настоящее время объект культурного наследия зарегистрирован Министерством культуры Российской Федерации в реестре как памятник градостроительства и архитектуры с присвоением регистрационного номера 681510205480005.

Границы территории объекта культурного наследия утверждены приказом управления по государственной охране объектов культурного наследия Тамбовской области от 27.08.2015 г. № 228 «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия регионального значения и правового режима земельного участка в границе территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой» и закреплены 4-мя характерными точками.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования городского округа – город Тамбов, утвержденным Постановлением администрации Тамбовской области от 28.09.2017 г. № 943 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа – город Тамбов», исследуемый объект культурного наследия, находится в границах зоны Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Представленный для экспертизы проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой» (Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Сергеева-Ценского, 32) выполнен в 2021 году ООО Бюро историко-градостроительных исследований и правового регулирования застройки «Параметр» (г. Воронеж) на основании Договора от 25 ноября 2021 года № 86.

Разработке проекта зон охраны предшествовало изучение литературных источников и натурное исследование с фотофиксацией объекта культурного наследия.

В ходе работы над проектом авторами были проведены библиографические и натурные исследования. В ходе натурных исследований был произведен визуальный осмотр месторасположения объекта культурного наследия, выявлены направления наилучшего восприятия объекта культурного наследия, определены ценностные характеристики зданий, сооружений, элементов благоустройства и озеленения, расположенных на территории обследования. Была выполнена фотофиксация элементов планировочной, объёмно-пространственной и ландшафтной структуры территории исследования, элементов застройки и планировки, визуальных раскрытий (панорам, видов). Определены композиционно-пространственные и ландшафтно-визуальные характеристики территории исследования. Определена степень сохранности и историко-культурная ценность объёмно-пространственной и планировочной структуры территории.

Результатом работы является проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой» (Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Сергеева-Ценского, 32), включающий материалы историко-культурных исследований (материалы по обоснованию проекта) и утверждаемую часть.

1. «Материалы историко-культурных исследований» включают текстовую (пояснительная записка) и иллюстративную и графическую часть (приложения).

В состав текстовой части «Материалов историко-культурных исследований» входят: сведения об объекте культурного наследия; историческая справка; сведения о степени сохранности историко-культурного наследия и состояния градостроительной среды на прилегающих к объекту территориях на момент разработки проекта; сведения об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, расположенных на исследуемой территории; сведения о визуальном восприятии и композиционных связях объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения; обоснование принятых проектных решений; сведения об использованной библиографии, архивных и иных источниках.

В состав иллюстративной и графической части входят:

Схема историко-культурного (историко-архитектурного и историко-градостроительного) опорного плана. М 1:2000;

Схема ландшафтного анализа и визуального восприятия объекта культурного наследия, М 1:2000;

Схема (графическое описание местоположения) границ зон охраны объекта культурного наследия. М 1:2000;

Схема градостроительного зонирования. М 1:2000.

2. Материалы для утверждения проекта зон охраны объекта культурного наследия включают текстовую (пояснительная записка) и графическую часть (приложения).

В состав текстовой части входят: общие положения; описание состава и границ зон охраны объекта культурного наследия; требования к градостроительным регламентам в границах территории зон охраны объекта культурного наследия;

В состав графической части входит «Графическое описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия».

Материалы историко-культурных исследований, представленные в проектной документации

Краткие исторические сведения о градостроительном развитии города Тамбова

Необходимость защиты границ Российского государства требовали создания новой оборонительной системы на южных рубежах, которой стала Белгородская засечная черта, построенная в 1630-50-е гг. для защиты от набегов крымских и ногайских татар. В черту вошли как уже существовавшие крепости (Белгород, Воронеж и др.), так и построенные специально (Тамбов, Козлов, Усмань и др.). Термин «Тамбовская черта» появился в официальных документах в конце 1650-х гг.

В одном из списков тамбовской летописи говорится, что царским указом велено было воеводе Р.Ф. Боборыкину построить в степном месте новый город. Прибыв на пустые лесные и степные места, 17 (27) апреля 1636 года он «означил» территорию крепости на высоком левом берегу р. Цны, в устье р. Студенца.

Основание крепости началось с закладки деревянного Спасо-Преображенского собора. К 1 октября 1636 года, к православному празднику Покрова Пресвятой Богородицы, город был завершён и наименован: «Танбов». Крепость состояла из кремля и острога. Первоначально население Тамбова составилось из жителей, переведённых московским правительством из Рязани, Шацка, Коломны.

В середине XVIII века, когда укреплённая черта была отодвинута далее на юг, Тамбов утратил военное значение и превратился в обычный провинциальный город, больше похожий на большое село. К 1770 году башни и стены кремля и острога крепости были окончательно разобраны. Крепостные рвы с мостами через них оставались на своих местах и в начале XX века.

Академик Фальк, посетивший Тамбов в 1769 году, нашёл, что «город не обширный и некрасивый. Жители занимаются более земледелием, нежели ремёслами, однако же, там были две суконные фабрики. Купцов считалось до 626 человек».

В 1779 году Екатерина II подписала «Указ о составлении Тамбовского наместничества из пятнадцати уездов». Первым правителем Тамбовского наместничества был генерал-майор А.И. Салтыков (1779-1780), затем его возглавили М.М. Давыдов (1780-1782), П.П. Коновницын (1782 - 1784), Г.Д. Макаров (1784-1785), Г.Р. Державин (1786 - 1788), В.С. Зверев (1789 - 1794), С.В. Неклюдов (1794 - 1796). 12 декабря 1796 г. Тамбовское наместничество было преобразовано в губернию. Первым губернатором стал В.С. Ланской (1796-1797).

9 декабря 1781 года Екатериной II утверждён первый генеральный план Тамбова, в составлении которого принимали участие местные землемеры. В этом же году был утверждён герб города Тамбова.

Регулярную планировку Тамбова образовывали широтные (направление запад-восток), ориентированные на реку Цна улицы и меридиональные (север-юг) улицы, проходящие параллельно реке. Регулярный план 1781 года закреплял местоположение городского центра на

месте бывшего кремля, предполагая сосредоточить здесь все представительские и административные здания. Воплощать регулярный план города должен был начать правитель Тамбовского наместничества в 1786–1788 гг. Г.Р. Державин. Правила застройки, утверждённые Г.Р. Державиным, определили лицо Тамбова на два столетия вперёд.

Активное развитие Тамбова началось только в начале XIX века. О том, каким стал город после приведения его к регулярному виду, можно судить по плану 1832 года, который свидетельствует, что в основе Тамбова лежал план крепости, заданный реками. Линии стен кремля и острога определили местоположение улиц центральной части города: Большой-Астраханской (Дворцовая; ныне Советская), Широкой (Дворянская; ныне Интернациональная), Долевой (Долгая; ныне К. Маркса).

По генплану появился ряд меридиональных улиц: Первая и Вторая Долгие (Долевые улицы) и Обводная, которая по долине р. Ржавец как бы обводила западную часть города. Из Тамбова шли дороги в Пензу и уездные города Козлов, Моршанск, Липецк. Вдоль этих дорог вырастают одноименные улицы. Кузьминская улица выводила через с. Кузьминка на Астраханский тракт. Центральная меридиональная улица получает название Широкая Дворянская.

Улицы, ориентированные на храмы, получают их наименования: Знаменская, Покровская, Никольская, Монастырская, Семинарская, Христорождественская, Архангельская, Знаменская, Пятницкая, Питиримовская, Варваринская, Успенская, Крестовоздвиженская, Петропавловская. Формируется Хлебная площадь с Хлебной и Мучной улицей. У Сенной (позже Базарной) площади формируются с востока Проезжая, а с запада - Въезжая улицы. В конце XVIII века была благоустроена Базарная площадь, началось строительство гостиного двора, почтовой конторы.

В начале XIX века в городе насчитывалось 12 тысяч жителей. В 1872 году Тамбов имел 25 тысяч жителей, а на 1 января 1910 года здесь числится 68400 человек. В 1843 году при губернаторе Корнилове открывается институт для воспитания дочерей обедневших дворян. В первый же год по приезде Корнилова в Тамбов здесь стала издаваться газета «Тамбовские губернские новости». В 1841 году из соседнего Воронежа в Тамбов перевели школу для обучения канцеляристов, а год спустя была построена губернская земская больница и заложено здание для публичного Дома культуры. В 1913 году Тамбов уже имел водопровод, электрическое освещение, несколько средних учебных заведений: две мужских и три женских гимназии, два реальных училища, учительский институт и более 30 других учебных заведений.

В середине XIX века в Тамбове началось строительство каменных зданий - Гостиного двора, присутственных мест, мужской гимназии и Александровского института. Формирование центра города завершилось в конце XIX века строительством Нарышкинской читальни, здания Думы и Дворянского собрания.

В первой половине XIX века город украсился колокольной Спасо-Преображенского собора, Скорбященской церковью Вознесенского женского монастыря, Знаменской, новой Покровской, Троицкой (Никольской), Архангельской, Уткинской (Богородицкой), Варваринской, Успенской, Крестовоздвиженской и Петропавловской церквями. Три последние были на городских кладбищах, ещё в конце XVIII века вынесенных за городскую черту.

В XIX веке Тамбов был крупным центром оптовой торговли зерном. Промышленность развивалась медленно и в 1913 году она давала лишь 2% всей продукции промышленности Европейской России. Значительным фактором градостроительного развития стала прокладка через Тамбов в 1869 году Рязано-Уральской железной дороги. Это привело к оживлению торговли и появлению в городе предприятий. Перед Октябрьской революцией самыми крупными предприятиями Тамбова были железнодорожные мастерские и свечной завод. Кроме них имелось ещё порядка 30 мелких полукустарных небольших заводов, связанных с переработкой сельскохозяйственной продукции (маслобойни, мельницы, табачные фабрики, винокуренные заводы и пр.) и с изготовлением строительных изделий и материалов.

Наиболее плодотворным стал период освоения нового плана, утверждённого в 1903 году. Своеобразие архитектуры городской среды Тамбова, как и большинства других

провинциальных городов России, в это время определялось влиянием столиц. В отличие от предыдущего периода, когда состав городского центра формировался домом губернатора, Кафедральным собором, гостиним двором, почтовой конторой и присутственными местами, новое его содержание определили доходные дома, банковские, учебные, крупные государственные учреждения, частные театры и конторы. Одной из самых распространённых в архитектуре стала тема доходного дома.

В первом десятилетии XX века в Тамбове функционировало 58 учебных заведений начального и среднего звена (общие и специальные, казённые и частные). Наиболее известными среди них стали Императорское русское музыкальное училище, Александринский институт благородных девиц, духовная семинария, реальное и ремесленное училища, женская гимназия Д. А. Пташник.

Новый этап в развитии города начался в 1917 году после установления советской власти. Первые послереволюционные годы характеризовались национализацией. В 1928 году Тамбов перестал быть губернским центром и вошёл в состав Центрально-Чернозёмной области, с 1934 года - в состав Воронежской области. Статус областного центра Тамбов приобрёл в 1937 году, когда была образована Тамбовская область.

В годы Великой Отечественной войны Тамбов был прифронтовым городом – линия фронта проходила через Воронеж. В городе дислоцировались эвакуационные госпитали, формировались большие воинские подразделения. Однако застройка города не пострадала.

В послевоенный период, в 1950-е гг., в городе было построено несколько административных зданий в стиле советского классицизма. В 1954 году был утверждён новый генеральный план города, в котором большое внимание уделялось развитию производственной базы города.

Второй советский генплан был утверждён в 1968 году. В 70-80-е годы был пик процветания города. В 1986 году население достигло 300 000 человек. Тогда же было отмечено 350-летие города. За 15 лет было построено около двух десятков объектов: здание аэровокзала (1975 год), здание научной библиотеки (1980 год), детская областная больница (1980 год), офтальмологическая больница (1982 год), гостиница «Турист» (1982 год), дом быта «Русь» (1982 год), городской родильный дом (1983 год), новое здание автовокзала (1983 год), гостиница «Толна» (1983 год) (в честь венгерской области Тольна - побратима Тамбовской области), детский городок в виде замка в ПКиО (1983 год, в 2013 году был снесён), крытый рынок (1983 год), спорткомплекс «Спартак» (ныне - дворец спорта «Антей») (1984 год), корпуса областной больницы (1986—1990 гг.), ледовый дворец спорта «Кристалл» (1988 год), северные микрорайоны Тамбова (1989—1995 гг.). Были реконструированы ПКиО и набережная Цны.

Рассматриваемый объект культурного наследия расположен в центральной части города, в северо-западной части квартала, ограниченного улицами Сергеева-Ценского, Советской, Фридриха Энгельса, Карла Маркса.

Планировка этого участка городской среды сформировалась в начале XIX века, что видно по планам того времени, в том числе на плане 1832 года.

На плане Тамбова 1856 года показаны участки квартала и сложившаяся застройка. Наложение этого плана на современную топосъемку показывает, что местоположение здания соответствует участку № 7 в 76 квартале.

Исследуемый объект был построен в начале XX века, предположительно в 1910-х годах. Дом выполнен из нетривиального для своего периода материала – огнестойких пустотелых бетонных блоков. Это направление в строительстве стало наиболее популярным в 1910-х годах.

Архитектор Федор Осипович Ливчак, автор здания Тамбовского отделения государственных Крестьянского поземельного и Дворянского земельных банков и архитектор, чье творчество отмечено серией работ по проектированию зданий банков в городах Симбирске, Курске и Нижнем Новгороде, активно разрабатывает концепцию строительства из бетона. Продвигая свои идеи бетонного строительства, организует земскую лабораторию для испытания строительных материалов и строит земский бетонный завод. Одновременно с этим,

энергичный инженер и земский деятель Ливчак организует съезды производителей цемента и бетонных блоков, пишет и печатает труды по их производству. В 1911 году школа огнестойкого строительства и в Тамбове. К этому периоду относится возведение исследуемого объекта.

В существующих библиографических материалах опубликована информация, что жилой дом принадлежал Нине Александровне Гегелло. Однако исследование дореволюционных источников выявило, что статский советник Алексей Григорьевич Гегелло и его жена Нана Александровна проживали в доме №30 по улице Тезиковой (ныне ул. Сергеева-Ценского) один-два года, и не являлись его хозяевами.

Алексей Григорьевич являлся помощником начальника управления земледелия и государственных имуществ в городе Тамбове. В 1913 году согласно адрес-календарю он проживал в доме Орлова, расположенном по улице Приютской.

После революции 1917 года здание сохранилось за прежними владельцами Сытиными. Улица Тезиковская сменила название на Флотскую.

19 декабря 1922 года Нина Алексеевна Сытина и поверенный Ольги Алексеевны Сытиной Владимир Алексеевич Сытин продали жилой дом Татьяне Васильевне Богородицкой. В советский период здание было приспособлено под многоквартирный жилой дом. Эту функцию здание сохранило до настоящего времени.

«Дом жилой» расположен в ряду застройки четной стороны улицы Сергеева-Ценского. Участвует в формировании исторической панорамы улицы.

Объект культурного наследия представляет собой одноэтажный прямоугольный в плане одноэтажный объем, выполненный в духе эклектики, с использованием элементов готического стиля и модерна. Дом построен с применением огнестойких пустотелых бетонных блоков.

Главный западный фасад разделен пилястрами рустованными пилястрами на две части. В левой одноосной части расположен дверной проем. Над ним расположен аттик лучковой формы. В правой части фасада размещаются три световые оси. Оконные проемы имеют уникальную форму: вытянутые по вертикали, они имеют острое завершение. До наших дней сохранились оригинальные оконные заполнения, расстекловка которых повторяет формы проемов. Венчает фасад простой ступенчатый протянутый карниз. Пилястры возвышаются над венчающим карнизом, и завершаются высокими прямоугольными тумбами. Низкий цоколь так же, как и пилястры рустован.

Декор дворовых фасадов скромный. Оконные проемы имеют простую прямоугольную форму.

К югу от объекта культурного наследия расположен объем флигеля, являющийся объектом историко-градостроительной среды.

Выводы историко-градостроительного и историко-архитектурного анализа рассматриваемой территории, выполненного авторами проекта

В результате проведенных историко-культурных исследований установлено, что рассматриваемый участок городской среды планировочно сформировался в конце XVIII – нач. XIX вв. века по регулярному плану 1781 года и вносимых в него изменений. Согласно функциональному назначению в XIX – начале XX века здесь размещались преимущественно жилые здания.

К началу XXI века функции данного участка сохраняется: здесь также размещаются общественные и жилые здания. Объемно-пространственная композиция до середины XX века характеризовалась относительной однородностью (1-2, редко 3х-этажные здания). В 1950-е годы появляются 4-5-этажные здания, а на рубеже XXI века – 7-12этажные дома. Историческая доминанта – здание Варваринской церкви, располагавшееся к юго-востоку от территории исследования – утрачена. Новыми доминантами стали – общественные и жилые здания.

Частично сохраняются исторические акценты – купольные и аттиковые завершения зданий. Однако современные многоэтажные дома также завершаются куполами, шпилями, техническими этажами, создающими новые высотные акценты. При этом, если исторические акценты размещались в строгой иерархии и системе, то современная система доминант и

акцентов лишена какой-либо градостроительной логики.

Застройка территории исследования разнородная, плотная. В настоящее время с малоэтажными частными домами соседствуют 7-12 этажные постройки. Северо-западная и центральная часть территории исследования, вдоль улиц Карла Маркса, Августа Бебеля и Сергеева-Ценского представлена частными одно-двухэтажными домами. Вдоль улицы Советской разместились здания средней этажности этажные здания. Встречаются локальные постройки повышенной этажности. Два из них – спаренные 12-ти этажные жилые дома – соседствует с исследуемым объектом культурного наследия (ул. Сергеева-Ценского, 28 и 28Б).

Объекты культурного наследия и объекты историко-градостроительной среды расположены дисперсно, небольшими группами, здесь преобладал усадебный тип застройки. Также они участвуют в формировании исторических панорам улиц.

Выводы ландшафтно-визуального анализа, представленные в проекте

В результате произведенного анализа установлено, что рассматриваемый объект культурного наследия расположен на левом берегу реки Цна. Рельеф территории исследования спокойный, имеет общий уклон в северо-западном направлении. Здание-памятник расположен вблизи линии водораздела.

Объект культурного наследия стоит в ряду застройки улицы, что обуславливает его ограниченную видимость. Визуальное восприятие объекта культурного наследия осуществляется, преимущественно по улице-каналу видимости (улица Сергеева-Ценского).

Бассейн видимости здания-памятника ограничен улицей Сергеева-Ценского и внутриквартальным пространством к югу от объекта культурного наследия. В северо-восточном направлении по улице Сергеева-Ценского достигает 145 метров. В юго-восточном направлении – 90 метров. Лучшая видимость объекта культурного наследия составляет 20 метров.

Существует ряд визуальных связей между рассматриваемым объектом культурного наследия «Дом жилой» (ул. Сергеева-Ценского, 32) и объектами культурного наследия «Дом жилой» (ул. Сергеева-Ценского, 30), «Дом видного деятеля партии социалистов-революционеров, принимавшего активное участие в революционных событиях 1905 г. и февраля 1917 г. в г. Тамбове, М.К. Вольского», а также между исследуемым памятником и объектом историко-градостроительной среды «Флигель жилого дома» (ул. Сергеева-Ценского, 32).

Застройка исследуемого участка городской среды не однородная, высотность домов, расположенных на территории исследования – от 1 до 12 этажей.

Основываясь на проведенных исследованиях, для объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой» (Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Сергеева-Ценского, 32) предлагается установить зоны охраны в составе: **охранной зоны и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.**

Охранная зона (индекс зоны ОЗ) предлагается в составе двух участков.

Участок ОЗ-1 расположен с северо-запада от объекта культурного наследия и его территории, на части улицы Сергеева-Ценского. Участок предназначен для сохранения бассейна видимости объекта культурного наследия.

Участок ОЗ-2 расположен с юго-запада от объекта культурного наследия, на исторической дворовой территории здания-памятника и включает объект историко-градостроительной среды «Флигель жилого дома» (ул. Сергеева-Ценского, 32) и хозяйственные постройки. Участок предназначен для сохранения исторической среды вокруг памятника.

Требования к градостроительным регламентам в границах территории охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ)

Разрешается:

- хозяйственная деятельность, направленная на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной среды);
- воссоздание первоначального декора и отделки фасадов здания - объекта историко-градостроительной среды «Флигель жилого дома», ул. Сергеева-Ценского, 32 (на схеме № 1и); в случае установления в определенном законодательством порядке факта отсутствия историко-культурной ценности указанного объекта, разрешается применение мер по его восстановлению, включая демонтаж здания и его воссоздание из красного керамического кирпича, в тех же параметрах и пропорциях, с воспроизведением композиции, декора и исторической отделки (участок ОЗ-2);
- проведение работ по озеленению при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия со стороны улицы; нейтрализация дисгармоничного озеленения путем санации (участок ОЗ-1);
- благоустройство территории, установка элементов благоустройства (скамьи, урны, цветочницы), малых архитектурных форм;
- размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление; указателей расположения туристских ресурсов и социальных объектов шириной не более 1,2 м и высотой не более 2 м, афишных тумб с элементами исторической стилизации не выше 2,5 метров (участок ОЗ-1);
- строительство и реконструкция опор освещения улицы;
- капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, при условии обеспечения сохранности объекта культурного наследия при проведении указанных работ;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия.

Запрещается:

- строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной среды);
- снос, изменение пропорций, параметров объемов и исторического фасадного декора, до установления историко-культурной ценности объекта историко-градостроительной среды: «Флигель жилого дома», ул. Сергеева-Ценского, 32 (на схеме № 1и) -(участок ОЗ-1);
- установка мусорных контейнеров напротив главного северного фасада объекта культурного наследия-(участок ОЗ-2);
- применение в окраске ограждений ярких цветов;
- установка следующих средств наружной рекламы и информации: перетяжек; всех видов отдельно стоящих стационарных рекламных и информационных конструкций, кроме указанных как разрешенные (участок ОЗ-1);
- озеленение улицы Сергеева-Ценского напротив главного фасада объекта культурного наследия вечнозелеными деревьями (участок ОЗ-1);
- прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, электрокабеля) наземным и подземным способом;
- организация стоков ливневых, талых и загрязненных вод в сторону территории объекта культурного наследия;
- размещение взрывоопасных и пожароопасных объектов, оборудования, оказывающего динамическое и вибрационное воздействие на объект культурного наследия;

- проведение строительных, земляных, хозяйственных работ на земельных участках, непосредственно связанных с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия без согласованной в установленном порядке документации (раздела проектной документации) по обеспечению сохранности объекта культурного наследия;
- проведение земляных работ, за исключением посадки деревьев и кустарников, без обеспечения сохранности объектов археологического наследия в установленном законодательством порядке.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс зоны ЗРЗ) предлагается в составе **трех** участков:

- **Участок ЗРЗ-1** расположен с юго-запада от объекта культурного наследия и участка ОЗ-2, вдоль улицы Сергеева-Ценского, включает в себя дом №34 и хозяйственные постройки. Участок предназначен для сохранения линии застройки улицы, масштаба и исторической стилистики городской среды в непосредственном окружении объекта культурного наследия.

- **Участок ЗРЗ-2** расположен с юго-запада от объекта культурного наследия и участка ЗРЗ-1, вдоль улицы Сергеева-Ценского и на части внутриквартального пространства. Включает в себя здания по улице Сергеева-Ценского/Карла Маркса № 36/49, по улице Фридриха Энгельса №39«а» и хозяйственные постройки. Участок предназначен для сохранения линии застройки улицы и масштаба городской среды в окружении объекта культурного наследия.

- **Участок ЗРЗ-3** расположен с северо-запада от объекта культурного наследия и участка ОЗ-1, вдоль нечетной стороны улицы Сергеева-Ценского, включает дома по улице Сергеева-Ценского №35, 37, по улице Карла Маркса №51/41 и хозяйственные постройки. Участок предназначен для сохранения линии застройки улицы и масштаба городской среды в окружении объекта культурного наследия.

Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ)

Разрешается:

- использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа – город Тамбов, включая **требования к размеру и проценту застройки земельного участка**, с учетом настоящих требований;

- строительство, реконструкция объектов капитального строительства в соответствии с параметрами, установленными для участков зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;

- снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства;

- при новом строительстве постройка зданий по линии застройки улицы;

- при новом строительстве, реконструкции и ремонт объектов капитального строительства использование в отделке фасадов натуральных и имитирующих натуральные, отделочных материалов;

- на фасадах зданий, обращенных к улице, размещение информационных вывесок - табличек организаций и учреждений, установленного органами местного самоуправления образца; иных информационных вывесок в из отдельных элементов: букв, обозначений, декоративных элементов (высота букв не более 50 см, знаков, декоративных элементов не более 70 см) без использования непрозрачной основы для их крепления; выступ информационной вывески от плоскости фасада допускается не более чем на 10 см.; размещение информационных конструкций допускается на плоских участках фасада, свободных от архитектурных элементов; вывески могут быть размещены над окнами подвального или цокольного этажа, но не ниже 0,60 м от уровня земли до нижнего края настенной конструкции;

- устройство ограждения участков со стороны улицы: с использованием традиционных

материалов, архитектурно-исторических элементов и декоративной отделки;

- благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных площадок, тротуаров традиционных и (или) имитирующих натуральные материалы, установка элементов благоустройства (скамьи, урны, цветочницы), установка произведений монументально-декоративного искусства, памятных знаков, малых архитектурных форм;

- проведение работ по озеленению, организация газонов, цветников, садов, огородов;

- капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, прокладка новых объектов инженерной инфраструктуры (за исключением наземных и надземных сетей);

- проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической и пожарной безопасности.

Запрещается:

- при реконструкции и новом строительстве объектов капитального строительства устройство плоских крыш, скатных крыш с уклоном скатов более 45 градусов, устройство мансардных этажей, мезонинов, башен, куполов; устройство больших оконных и дверных проемов, витринных окон (суммарная площадь остекления не должна превышать 25% от площади фасада); использование зеркального и цветного стекла; отделка фасадов навесными фасадными системами, сайдингом, искусственными материалами; устройство глухих входных тамбуров со стороны улицы;

- при новом строительстве – отступ от линии застройки улицы;

- размещение на фасадах зданий, обращенных к улицами: вывесок в виде фигурных и прямоугольных коробов-лайтбоксов; световых коробов, витринных и подвесных конструкций, консольных конструкций (панель-кронштейнов); крышных конструкций и вывесок на крышах; отдельно стоящих сборно-разборных (складных) конструкций – штендеров; рекламных вывесок любого типа, кроме информационно-туристских табличек, указателей; вывесок – баннеров, за исключением баннеров-экранов, размещаемых на время проведения ремонта фасада; размещение вывесок любых типов на архитектурных деталях фасадов; окнах, дверях, крышах;

- устройство глухих ограждений выше 2 метров; применение в окраске ограждений ярких цветов;

- прокладка инженерных коммуникаций по фасадам зданий, формирующих территории общего пользования и обращенных в сторону объекта культурного наследия;

- прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, электрокабеля) наземным и надземным способом;

- размещение взрывоопасных и пожароопасных объектов, оборудования, оказывающего динамическое и вибрационное воздействие на объект культурного наследия;

- использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающие негативное воздействие на объект культурного наследия;

- проведение земляных работ, за исключением посадки деревьев и кустарников, без обеспечения сохранности объектов археологического наследия в установленном законодательством порядке.

Параметры строительства и реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые для участков зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Участок ЗРЗ-1

Разрешается:

- максимальная высота объектов капитального строительства от существующего уровня земли до верхней отметки скатной крыши – **8 м**;

- максимальные габариты объектов капитального строительства в плане: ширина по линии застройки улицы не более ширины существующих зданий, длина в глубину участка - не устанавливается.

Участок ЗРЗ-2

Разрешается:

- максимальная высота объектов капитального строительства от существующего уровня земли до верхней отметки скатной крыши – **12 м**;
- максимальные габариты объектов капитального строительства в плане - не устанавливаются.

Участок ЗРЗ-3

Разрешается:

- максимальная высота объектов капитального строительства от существующего уровня земли до верхней отметки скатной крыши – **10 м**;
- максимальные габариты объектов капитального строительства в плане: ширина по линии застройки улицы не более ширины существующих зданий, длина в глубину участка - не устанавливается.

Работы по координатной привязке границ зон охраны объекта культурного наследия выполнены кадастровым инженером Абрамовым Д.А. (квалификационный аттестат №68-16-386 от 26.05.2016 г. Тамбов) на основе исходного материала (картографическая основа в виде фрагмента топографической съёмки масштаба 1:500 в формате jpg и проекта границ зон охраны, в системе координат МСК-68 («зона 1»). Координаты характерных точек границ зон охраны объекта культурного наследия определены с погрешностью положения 0,10 м методом спутниковых геодезических измерений.

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

Представленная на экспертизу документация даёт достаточное представление об объекте культурного наследия, его территории и об обосновании зон охраны. В связи с этим, необходимости в сборе дополнительных документов и материалов по рассматриваемому объекту не было.

14. Обоснования вывода экспертизы.

Экспертной комиссией установлено, что при разработке проектной документации соблюдены требования 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 12.09.2015 № 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».

Научно-проектная документация разработана в 2021 году ООО Бюро историко-градостроительных исследований и правового регулирования застройки «Параметр» (г. Воронеж) на основании проведённых комплексных историко-культурных исследований. В проекте зон охраны объектов культурного наследия использованы научно-исследовательские, исторические, архивные и библиографические материалы.

При определении зон охраны объекта культурного наследия учитывались следующие факторы:

- типологическая специфика объекта культурного наследия и элементов историко-градостроительной среды, особенности композиционно-пространственной, функциональной и планировочной структур;
- функциональные, планировочные и композиционно-пространственные взаимосвязи объекта культурного наследия с историко-градостроительным и природным окружением;

- особенности зрительного восприятия объекта культурного наследия, визуальные взаимосвязи объекта культурного наследия с историко-градостроительным окружением;
- градостроительная роль и местоположение объекта культурного наследия в структуре города Тамбов;
- 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 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».

Проведённые историко-культурные исследования выполнены в полном объёме и являются достаточными для обоснования разработанных зон охраны объекта культурного наследия, и требований к градостроительным регламентам.

Проектом зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой» (Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Сергеева-Ценского, 32) предусмотрено установление охранной зоны и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Охранная зона устанавливается в границах, позволяющих наиболее полно сохранить градостроительное и архитектурно-художественное значение объекта культурного наследия и его визуальное восприятие. Границы охранной зоны определены на основании натурного обследования существующих планировочных элементов исследуемой территории и анализа визуального взаимодействия элементов исследуемой территории и объекта культурного наследия для сохранения и улучшения существующих ценных видовых раскрытий.

Границы восприятия объекта культурного наследия определены как натурными исследованиями, так и графоаналитическим методом, исходя из условий восприятия объекта культурного наследия в коридоре видимости на определённых отрезках улицы. В охранную зону (участок ОЗ-1) включается проезжая часть и тротуары вдоль улицы Сергеева-Ценского, участок предназначен для сохранения бассейна видимости объекта культурного наследия. На исторической дворовой территории здания-памятника устанавливается участок (ОЗ-2), который включает объект историко-градостроительной среды «Флигель жилого дома» (ул. Сергеева-Ценского, 32) и хозяйственные постройки. Участок предназначается для сохранения исторической среды вокруг памятника.

В границах охранной зоны объекта культурного наследия устанавливается режим, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливается для сохранения экранирующей роли застройки, окружающей объект культурного наследия при дальнейшем развитии территории, предназначена для сохранения линии застройки улицы и масштаба городской среды в окружении объекта культурного наследия, для исключения диссонанса новостроек с объектом культурного наследия.

В зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности сохраняются визуальные направления и вводятся ограничения параметров застройки. Ограничения высоты строений устанавливаются с целью обеспечения визуального восприятия и сохранения пространственного масштаба присущего объекту культурного наследия.

Максимально допустимая высота объектов капитального строительства от планировочной отметки земли до верхней отметки скатной крыши ограничивается: для участка ЗРЗ-1 - 8,0 м, для ЗРЗ-2 – 12,0 м, для ЗРЗ-3 – 10,0 м. Высотные параметры определены, в том числе, методом лучевых сечений.

Границы зон охраны определены с максимальным учётом кадастровых границ существующих земельных участков.

Предлагаемые экспертируемым проектом зоны охраны объекта культурного наследия и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон обеспечат сохранение объекта культурного наследия в его градостроительной среде, а также позволят увязать задачи сохранения памятника с текущей хозяйственной деятельностью.

15. Вывод экспертизы.

Устанавливаемые границы территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой» (Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Сергеева-Ценского, 32) и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (**положительное заключение**).

Экспертная комиссия рекомендует проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой» (Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Сергеева-Ценского, 32) к утверждению в установленном порядке.

16. Перечень приложений к заключению экспертизы.

1. Протокол организационного заседания комиссии экспертов от 10.12.2021 г. по вопросу рассмотрения проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой» (Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Сергеева-Ценского, 32).

2. Протокол итогового заседания Экспертной комиссии от 21.12.2021 г. по вопросу рассмотрения проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой» (Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Сергеева-Ценского, 32).

3. Графическое описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения регионального значения «Дом жилой» (Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Сергеева-Ценского, 32).

17. Дата оформления заключения экспертизы – 21.12.2021 г.

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в формате переносимого документа (PDF) с документами, прилагаемыми к настоящему акту и являющимися его неотъемлемой частью, подписан усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов.

Председатель Экспертной комиссии

А.А. Домбровский

Ответственный секретарь

О.В. Дорохина

Член Экспертной комиссии

О.Н. Карандашова

ПРОТОКОЛ

организационного заседания комиссии экспертов по вопросу рассмотрения проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой» (Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Сергеева-Ценского, 32)

«10» декабря 2021 года

Совещались дистанционно:

Домбровский Андрей Александрович, образование – высшее, специальность – историк, стаж работы – 28 лет, 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 26 апреля 2021 года № 557; объекты экспертизы - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; *проекты зон охраны объекта культурного наследия*; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия);

Дорохина Ольга Владимировна, образование – высшее, специальность – инженер-строитель, стаж работы – 40 лет, Председатель Тульского регионального отделения Союза реставраторов России; председатель Общественного совета при инспекции Тульской области по государственной охране объектов культурного наследия, государственный эксперт РФ по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25 августа 2020 г. № 996; объекты экспертизы - *проекты зон охраны объекта культурного наследия*; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия).

Карандашова Ольга Николаевна, образование – высшее, специальность – архитектор, стаж работы – 38 лет, место работы и должность – главный архитектор проектов ООО «СтройПроектИнжиниринг» (г. Тула), государственный эксперт РФ по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 01 апреля 2020 г. № 419 объекты экспертизы - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; *проекты зон охраны объекта культурного наследия*, проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия).

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: Домбровский А.А., Дорохина О.В., Карандашова О.Н.

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 – Дорохину О.В.

3. Определение порядка работы и принятие 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.

Протокол организационного заседания подписывается всеми членами Экспертной комиссии, остальные протоколы подписываются председателем и ответственным секретарём Экспертной комиссии.

Работу Экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь.

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

Рассмотрели: Комплект проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой» (Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Сергеева-Ценского, 32) в электронном виде в следующем составе:

Том 1. Утверждаемая часть проекта зон охраны объекта культурного наследия.

АННОТАЦИЯ К ТОМУ 1.

Глава 1. ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ЖИЛОЙ ДОМ», ТАМБОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ТАМБОВ, УЛ. СЕРГЕЕВА-ЦЕНСКОГО, 32.

1.1. Охранная зона объекта культурного наследия (индекс зоны ОЗ в составе участков ОЗ-1, ОЗ-2).

1.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс зоны ЗРЗ в составе участков ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, ЗРЗ-3).

1.3. Схема (графическое описание местоположения) границ зон охраны объекта культурного наследия.

Глава 2. СПРАВОЧНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТУ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ «ЖИЛОЙ ДОМ», ТАМБОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ТАМБОВ, УЛ. СЕРГЕЕВА-ЦЕНСКОГО, 32 И ЕГО ЗОНАМ ОХРАНЫ.

2.1. Общие данные об объекте культурного наследия.

2.1.1. Справочные данные о зонах охраны объекта культурного наследия.

Том 2. Материалы обоснования проекта зон охраны объекта культурного наследия. АННОТАЦИЯ.

Глава 1. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И ТЕРРИТОРИИ ИССЛЕДОВАНИЯ И СОДЕРЖАНИЕ РАБОТ.

1.1. Общая характеристика объектов культурного наследия и территории исследования.

1.2. Содержание работ.

1.3. Краткое описание проведённых работ.

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

Глава 2. ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

2.1. Историко-архивные и библиографические исследования.

2.2. Историко-градостроительный и историко-архитектурный анализ территории (историческая справка).

2.3. Объекты культурного наследия расположенные на территории исследования и их охрана.

2.3.1. Обзор объектов культурного наследия.

2.3.2. Проекты зон охраны объектов культурного наследия.

2.3.3. Выявленные объекты культурного наследия, расположенные в границах исследования.

2.3.4. Объекты историко-градостроительной среды, расположенные в границах исследования.

2.4. Обзор действующей градостроительной документации муниципального образования городского округа – город Тамбов.

2.4.1. Генеральный план муниципального образования городского округа – город Тамбов.

2.4.2. Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа – город Тамбов.

2.5. Выводы историко-градостроительного и историко-архитектурного анализа рассматриваемой территории.

2.6. Схема историко-культурного (сводного историко-архитектурного и историко-градостроительного) опорного плана.

Глава 3. ЛАНДШАФТНО-ВИЗУАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ.

3.1. Анализ природного и антропогенного ландшафта и высотных характеристик территории.

3.2. Визуальный анализ территории исследования. Материалы фотофиксации территории исследования.

3.3. Выводы визуально-ландшафтного анализа и схема визуального восприятия объекта культурного наследия.

Схема ландшафтного анализа и визуального восприятия объектов культурного наследия.

Глава 4. МАТЕРИАЛЫ ОБОСНОВАНИЯ ПРОЕКТА ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ДОМ ЖИЛОЙ», ТАМБОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ТАМБОВ, УЛ. СЕРГЕЕВА-ЦЕНСКОГО, 32.

4.1. Общие сведения об объекте культурного наследия.

4.2. Историко-культурные исследования по объекту культурного наследия.

4.2.1. Историческая справка по объекту культурного наследия.

4.2.2. Архитектурное описание объекта культурного наследия.

4.2.3. Правовая документация по объекту культурного наследия.

4.3. Визуальный анализ объекта культурного наследия.

4.3.1. Космоснимки территории вокруг объекта культурного наследия на октябрь 2021 года.

4.3.2. Фотофиксация объекта культурного наследия на 2021 год (ноябрь).

4.3.2. Выводы визуального анализа и Схема ландшафтного анализа и визуального восприятия объекта культурного наследия.

4.4. Выводы исследования и предложения по установлению зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой», Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Сергеева-Ценского, 32.

4.4.1. Выводы исследований.

4.4.2. Обоснование предлагаемых к установлению зон охраны.

4.4.3. Определение высотных параметров в зонах охраны графоаналитическими методами.

4.5. Проектные предложения по зонам охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Сергеева-Ценского, 32.

4.5.1. Охранная зона объекта культурного наследия (индекс зоны ОЗ в составе участков ОЗ-1 и ОЗ-2).

4.5.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс зоны ЗРЗ в составе участков ЗРЗ-1, ЗРЗ-2 и ЗРЗ-3).

4.5.3. Схема (графическое описание местоположения) границ зон охраны объекта культурного наследия.

4.6. Справочные данные по зонам охраны объекта культурного наследия.

Глава 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

5.1. Общие положения.

5.2. Схема градостроительного зонирования.

ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА.

Том 2. Приложение 1. Выписки из архивных, библиографических источников, нормативных правовых актов и учётной документации.

Том 2. Графические приложения.

Схема историко-культурного (историко-архитектурного и историко-градостроительного) опорного плана.

Схема ландшафтного анализа и визуального восприятия объекта культурного наследия «Дом жилой», Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Сергеева-Ценского, 32.

Схема (графическое описание местоположения) границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой», Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Сергеева-Ценского, 32.

Схема градостроительного зонирования.

Решили: дополнительные материалы не требуются.

Председатель Экспертной комиссии

А.А. Домбровский

Ответственный секретарь

О.В. Дорохина

Член Экспертной комиссии

О.Н. Карандашова

ПРОТОКОЛ
итогового заседания Экспертной комиссии по вопросу рассмотрения
проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой» (Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Сергеева-Ценского, 32)

«21» декабря 2021 года

Совещались дистанционно:

Домбровский Андрей Александрович – председатель Экспертной комиссии;
Дорохина Ольга Владимировна - ответственный секретарь Экспертной комиссии;
Карандашова Ольга Николаевна – 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: проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой» (Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Сергеева-Ценского, 32), разработанный в 2021 году ООО Бюро историко-градостроительных исследований и правового регулирования застройки «Параметр» (г. Воронеж), соответствует 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 12.09.2015 № 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».

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 проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой» (Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Сергеева-Ценского, 32) 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 его Заказчику со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF).

Председатель Экспертной комиссии

А.А. Домбровский

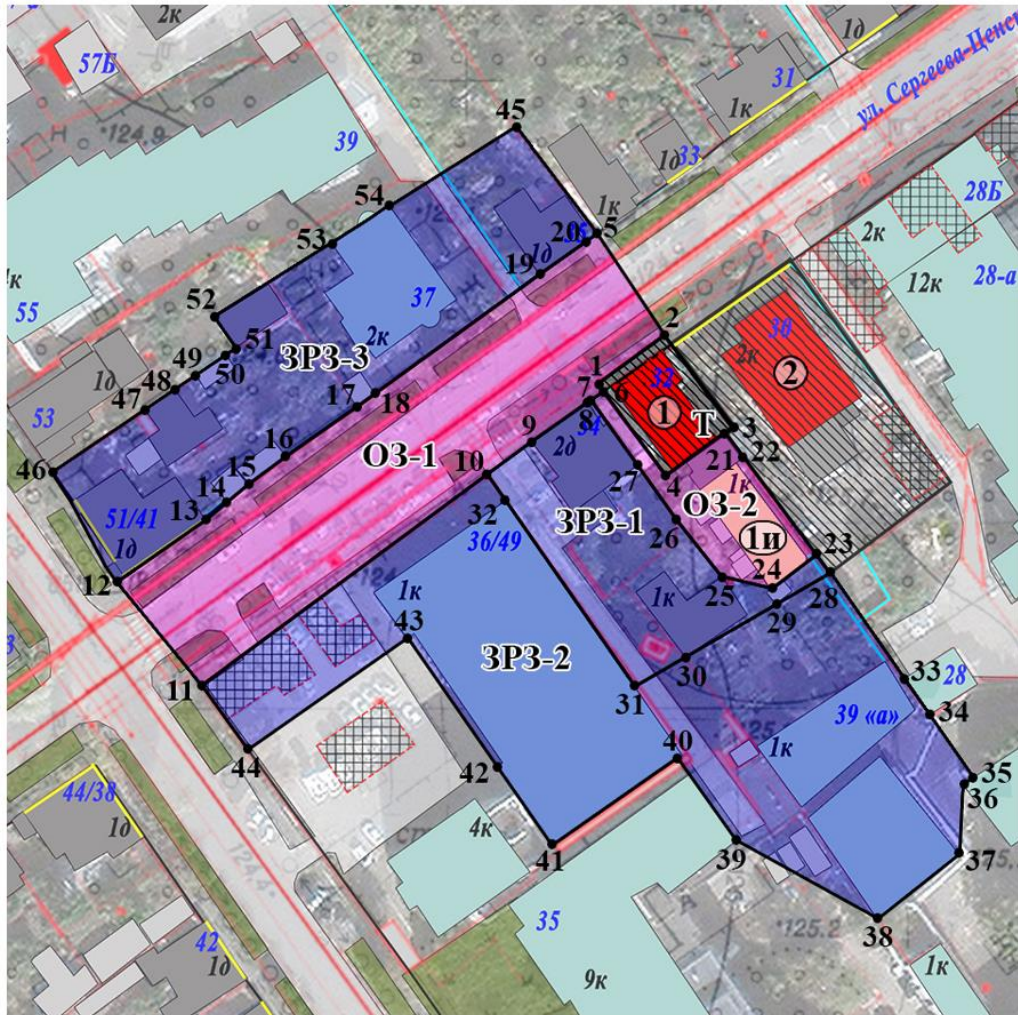
Ответственный секретарь

О.В. Дорохина

Член Экспертной комиссии

О.Н. Карандашова

Графическое описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия
 регионального значения
 «Дом жилой» (Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Сергеева-Ценского, 32)



Условные обозначения:

- ① Объект культурного наследия «Дом жилой», ул. Сергеева-Ценского, 32
- Т Территория объекта культурного наследия
- ОЗ Охранная зона объекта культурного наследия
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
- Ип Объект историко-градостроительной среды, расположенный в зонах охраны «Флигель жилого дома», ул. Сергеева-Ценского, 32
- Объекты капитального строительства, расположенные в зонах охраны
- Иные объекты культурного наследия и их территории:
 2 - «Дом жилой», ул. Сергеева-Ценского, 30