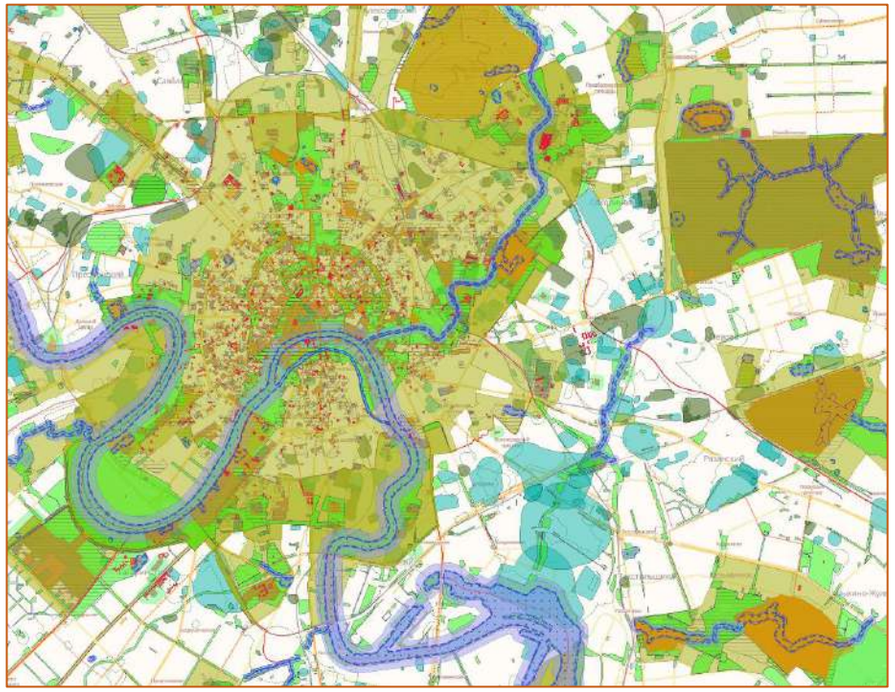
Установление зон охраны объектов культурного наследия и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

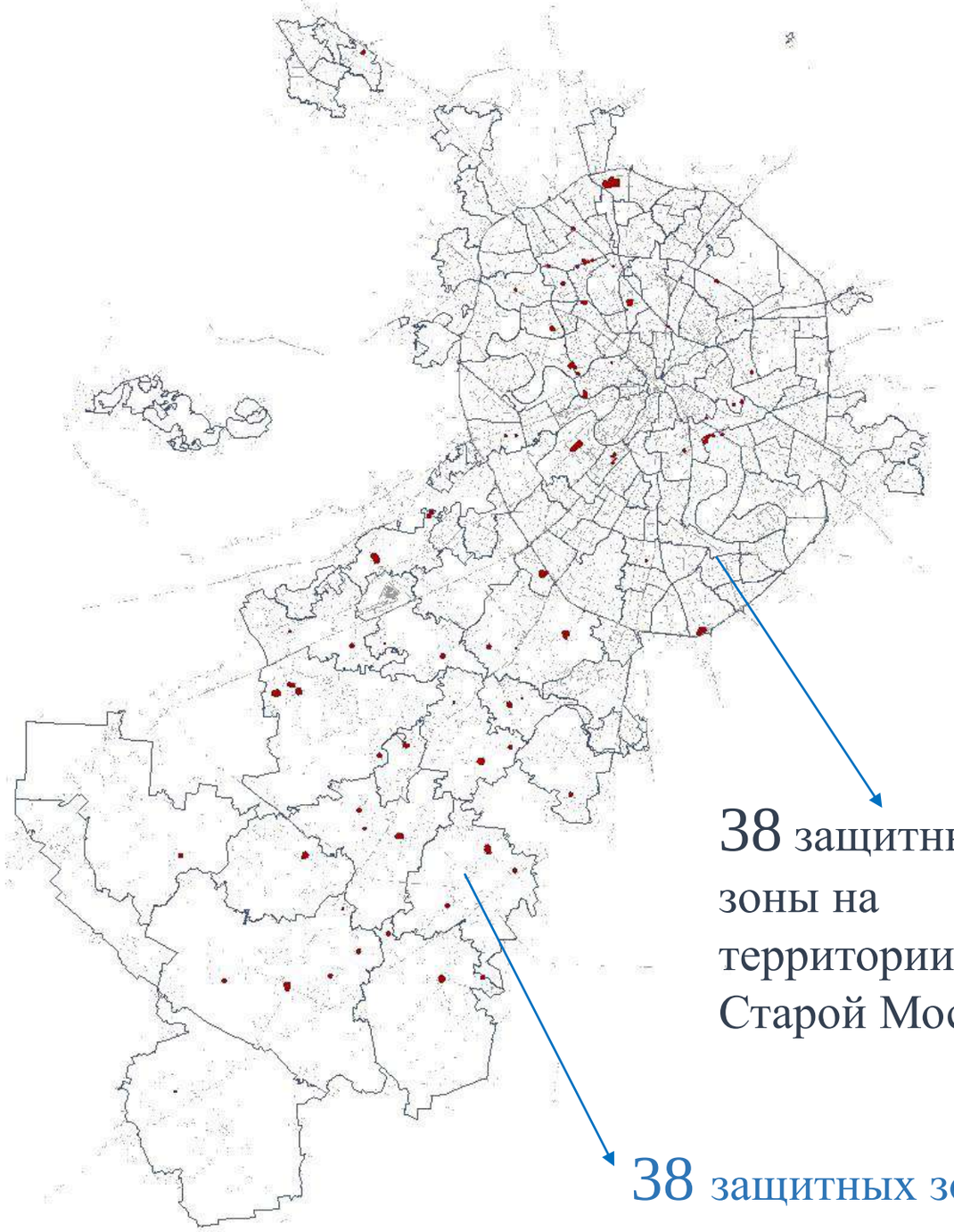
2021 г.

Зоны охраны на территории города Москвы

На территории города Москвы установлена 640 зон охраны объектов культурного наследия, из них 76 защитные зоны



Защитные зоны
на территории города Москвы



38 защитных зоны на территории Старой Москвы

38 защитных зон на территории Новой Москвы

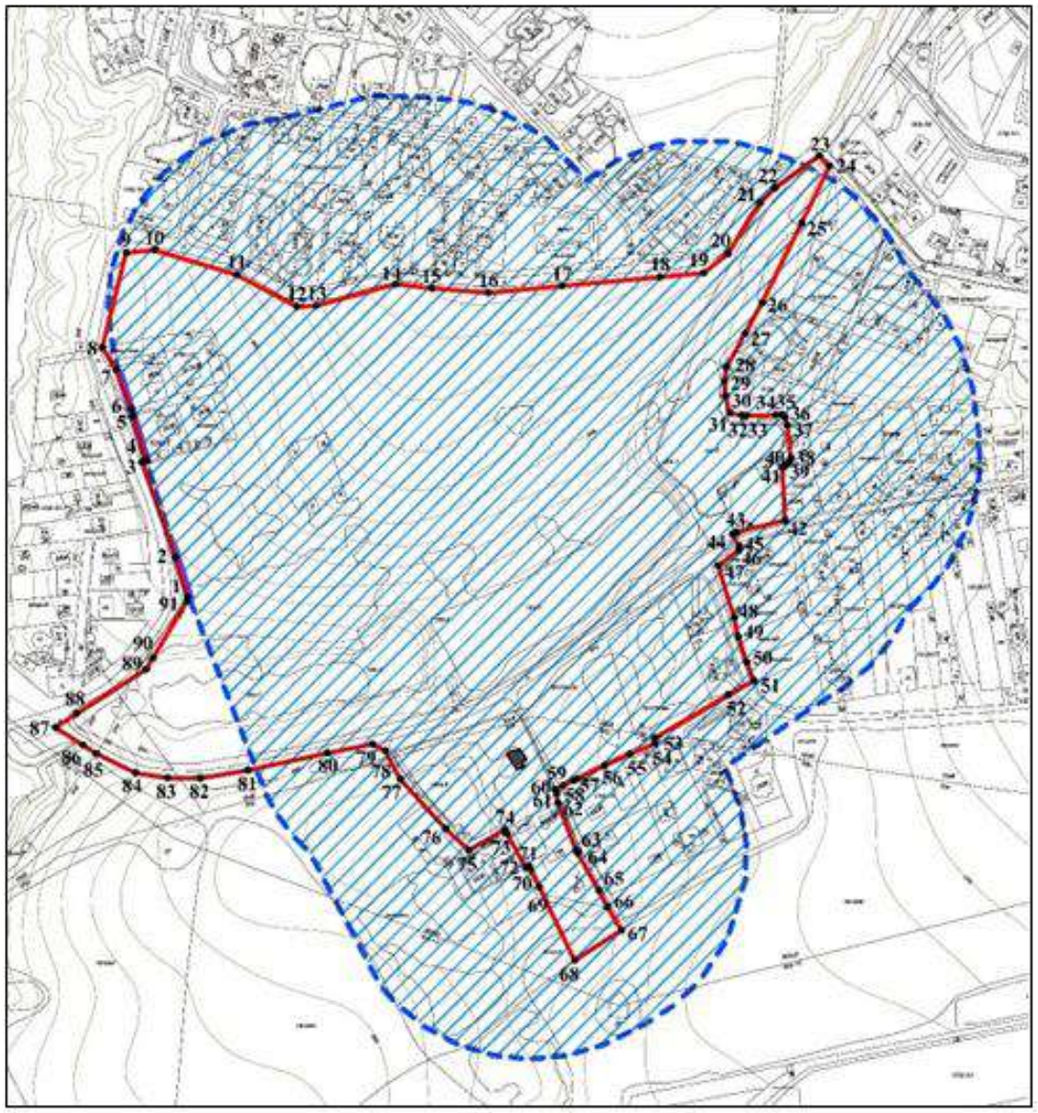
Примеры корректировки защитной зоны

Защитные зоны корректируются в соответствии с:

- Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- постановлением Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2016 г. № 1357 «Об утверждении Положения о принятии региональным органом охраны объектов культурного наследия решения, предусматривающего установление границ защитной зоны объекта культурного наследия на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», на основании заключения государственной историко-культурной экспертизы с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения такого объекта культурного наследия и о внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе».

Усадьба «Бачурино»

План границ защитной зоны объекта культурного наследия



Масштаб 1:4000

Используемые условные знаки и обозначения:

- утверждаемая граница защитной зоны объекта культурного наследия;
- отменяемая граница защитной зоны объекта культурного наследия;
- 1 ● - характерные точки границы защитной зоны объекта культурного наследия;
- объект культурного наследия.

Основания для разработки проектов зон охраны и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

Порядок разработки границ зон охраны установлен постановлением 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", предусматривающим разработку проекта зон охраны объекта культурного наследия и его последующую государственную историко-культурную экспертизу.

Выявление объекта культурного наследия

Отнесение объекта к памятникам истории и культуры

Разработка проекта зон охраны **за счет заявителя**

Разработка проекта зон охраны **в рамках гос. контракта**

Разработка проектов режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам

Охранная зона, объединенная охранная зона, зона регулирования застройки с общими режимами

ГЗК о разработке

Разработка проекта режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам **за счет инвестора**

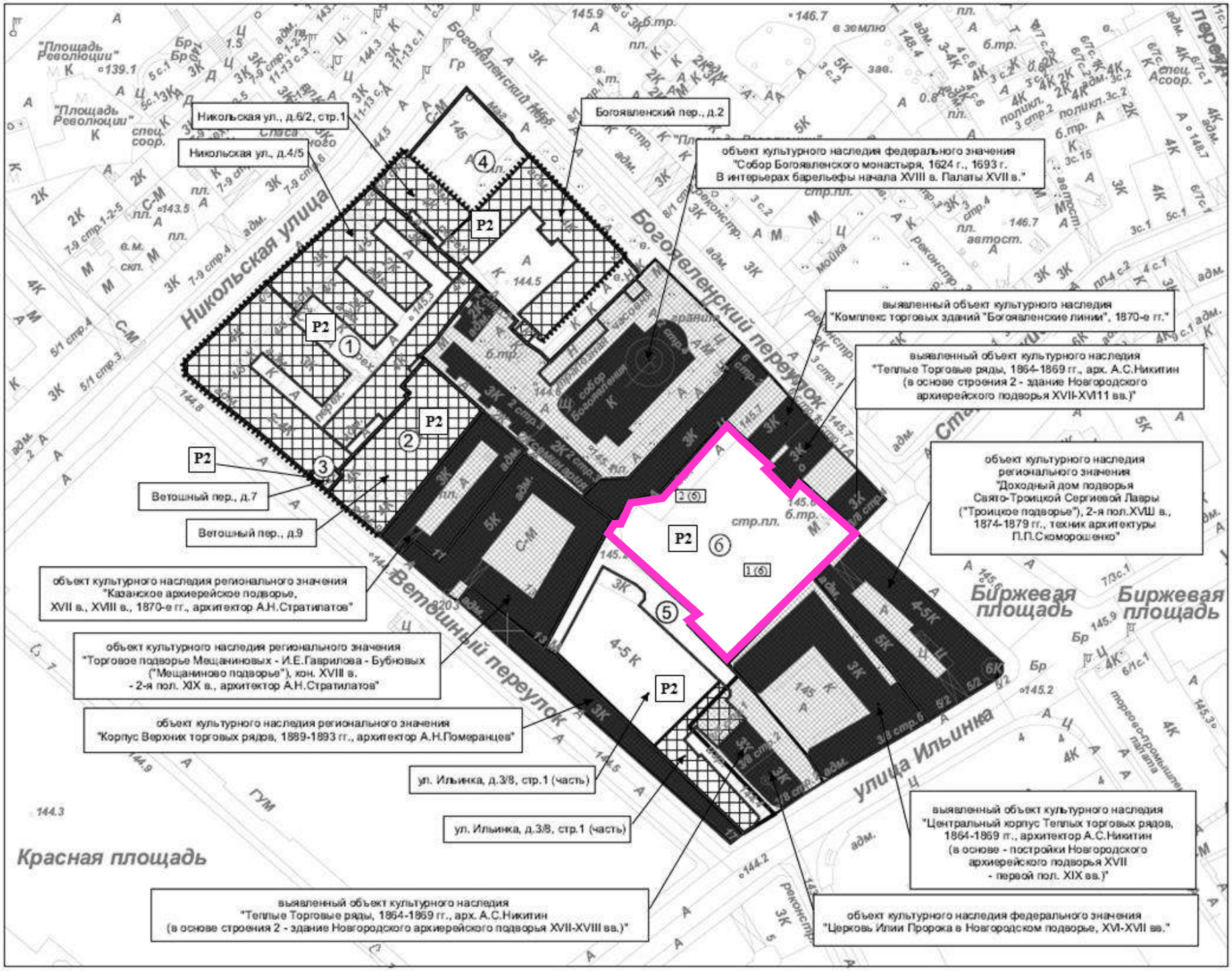
Разработка проекта режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам **в рамка государственного контракта**

Отказ в разработке проекта

По результатам разработки проектов определяются итоговые технико-экономические показатели возможного потенциального развития, определенные на основании историко-культурных исследований и визуально-ландшафтного анализа

Подготовка проекта ППМ

Поквартальные проекты требований к градостроительным регламентам



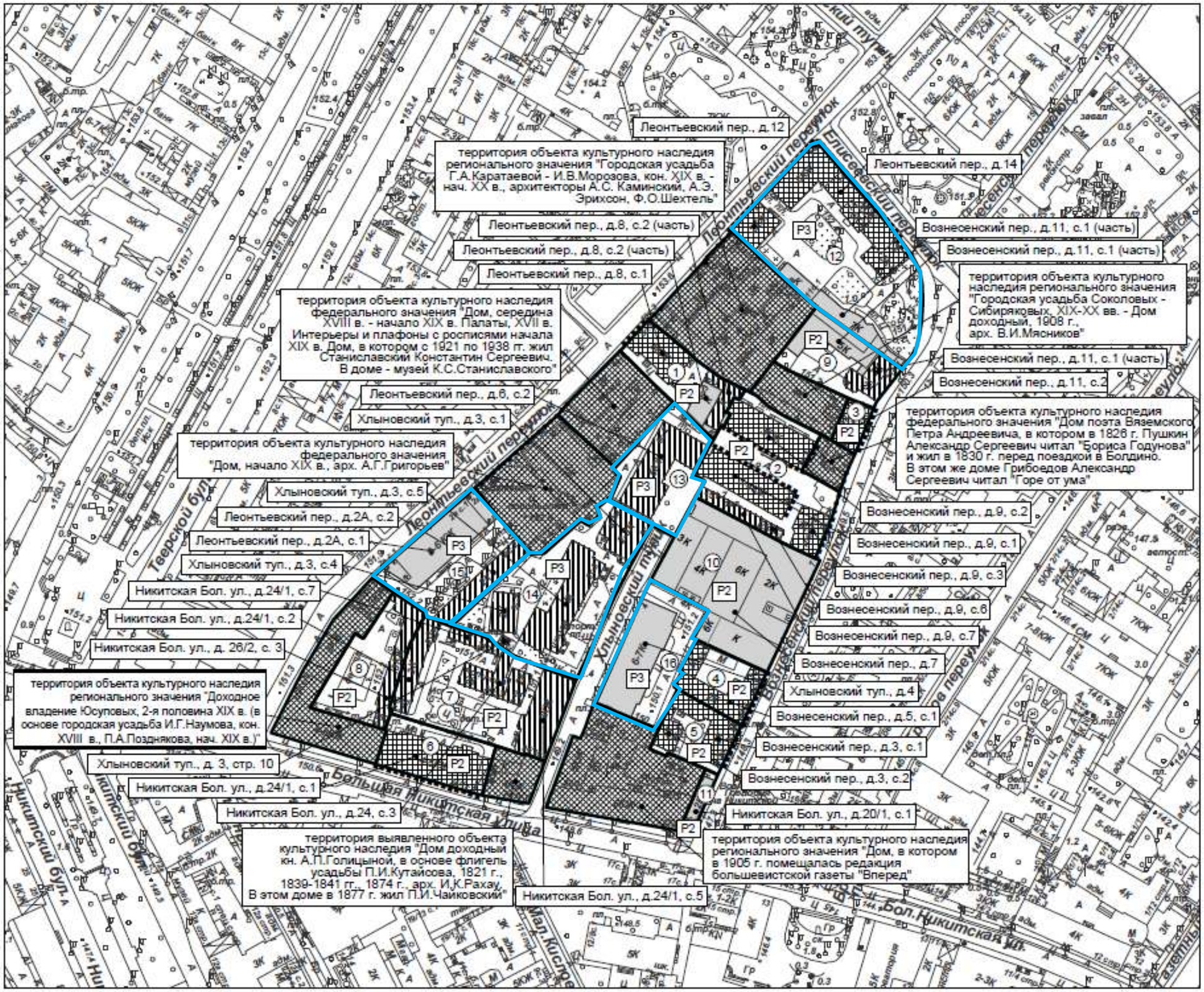
Условные обозначения

- Границы регламентных участков
- ① Номера регламентных участков
- Объекты культурного наследия
- Исторически ценные градоформирующие объекты
- Объекты современного строительства
- Ценные фасады
- Территория объекта культурного наследия
- 1 (6) Зона возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка

P2 Режим использования земель и земельных участков в границах охранной зоны объекта культурного наследия, установленный постановлением 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"

Поквартальные проекты требований к градостроительным регламентам

Пример требований к градостроительным регламентам на охранную зону и зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности в границах одного квартала



Условные обозначения

- границы регламентных участков
- номера регламентных участков
- объект культурного наследия
- исторически ценные градоформирующие объекты
- объекты историко-градостроительной среды
- объекты современного строительства
- ценные фасады
- зоны озеленения и благоустройства
- территория объекта культурного наследия

P2 Режим использования земель и земельных участков в границах охранной зоны объекта культурного наследия установлен постановлением 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"

P3 Режим использования земель и земельных участков в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности установлен постановлением 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"

Поквартальные проекты требований к градостроительным регламентам

Приложение 2
к постановлению Правительства Москвы
от 16 февраля 2021 г. № 149-ПП

Требования к градостроительным регламентам на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 2 в границах квартала № 4 Центрального административного округа города Москвы

1. Номер регламентного участка: 1		
2. Режим использования земель и земельных участков на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 2 в границах квартала № 4: Р2		
3. Адрес участка по БТИ: Никольская ул., д. 4/5		
4. Объекты капитального строительства, существующие в границах регламентного участка: д. 4/5		
5. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка: нет		
6. Элемент планировочной структуры - регламентный участок:		
Наименование характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента		**Значения характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента**
6.1	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, входящих в регламентный участок	- настоящими регламентами не устанавливаются
6.2	Зоны действия публичных сервитутов, территории общего пользования (внутриквартальные проезды, проходы, озелененные территории)	- не устанавливаются
6.3	Минимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	- не менее пятна застройки под д. 4/5 (4 436 кв.м)
6.4	Максимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	- в выделенных границах регламентного участка (5 800 кв.м)
6.5	Максимальный процент застройки в границах регламентного участка	90 %
6.6	Минимальный процент площади озеленения в границах регламентного участка	- не устанавливается
6.7	Минимальный отступ от границ регламентного участка	- от северной, восточной, южной и западной границ участка – 0,0 м
6.8	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) от существующего уровня земли в границах регламентного участка	23,2 м
6.9	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах регламентного участка	- не устанавливается

25

1. Номер регламентного участка: 6		
2. Режим использования земель и земельных участков на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 2 в границах квартала № 4: Р2		
3. Адрес участка согласно публичной кадастровой карте: Ильинка ул., вл. 3/8; Богоявленский пер., вл. 6		
4. Объекты капитального строительства, существующие в границах регламентного участка: нет		
5. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка: 1(6), 2(6)		
6. Элемент планировочной структуры - регламентный участок:		
Наименование характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента		**Значения характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента**
6.1	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, входящих в регламентный участок	- настоящими регламентами не устанавливаются
6.2	Зоны действия публичных сервитутов, территории общего пользования (внутриквартальные проезды, проходы, озелененные территории)	- не устанавливаются
6.3	Минимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	- не устанавливается
6.4	Максимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	- в выделенных границах регламентного участка (3 904 кв. м)
6.5	Максимальный процент застройки в границах регламентного участка	45 %
6.6	Минимальный процент площади озеленения в границах регламентного участка	- не устанавливается
6.7	Минимальный отступ от границ регламентного участка	- от юго-западной границы – 2,8 м в западной части, 4,2 м в южной части; - от юго-восточной границы – 2,2 м; - от северо-западной границы – 10,8 м в северной части, 15,5 м в западной части; - от северо-восточной границы – не устанавливается
6.8	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) от существующего уровня земли в границах регламентного участка	25,0 м
6.9	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах регламентного участка	3 %

26

6.10	Минимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах регламентного участка	3,6 м
6.11	Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки в границах регламентного участка	- не устанавливается
6.12	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объектов культурного наследия	- сохранение исторически сложившегося характера визуального восприятия объектов культурного наследия
6.13	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	- сохранение и восстановление элементов исторической и природной среды объектов культурного наследия
6.14	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных, мелиоративных работ	- обеспечение сохранности культурного наследия и объектов археологического наследия
6.15	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	- не устанавливаются
6.16	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок, наружного освещения	- запрещается установка рекламных конструкций, кроме рекламных конструкций на нестационарных торговых объектах вида "Киоск", на остановочных пунктах наземного городского транспорта общего пользования, на пунктах проката велотранспорта и на общественных туалетах нестационарного типа; на афишных стендах, указателях с рекламными модулями, сити-форматах, тумбах
6.17	Требования по защите объектов археологического наследия и культурного слоя	- запрещается проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ без оформления разрешения (открытого листа) на право проведения работ на объекте археологического наследия "Территория культурного слоя "Китай-город", XI-XVIII вв. н.э."
6.18	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков, площадей и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	- не устанавливаются
6.19	Сохраняемые границы исторических владений в границах регламентного участка (для разработки и актуализации плана межевания)	- фрагмент юго-восточной границы
6.20	Сохраняемый или возобновляемый исторический композиционно-пространственный тип застройки владения в границах регламентного участка	- среднемасштабный среднеплотный комплекс доходного владения с застройкой периметрального характера

27

6.21	Сохраняемые и восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе породный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	- не устанавливаются
6.22	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе ограды, дорожные покрытия, малые архитектурные формы) в границах регламентного участка	- не устанавливаются
6.23	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	- не устанавливаются
6.24	Иные требования	- не устанавливаются

Карточки ОКС в проектах требований к градостроительным регламентам

7. Объект капитального строительства, существующий в границах регламентного участка (сохраняемый объект капитального строительства, для которого допустимы капитальный ремонт с технической модернизацией): **Ветошный пер., д. 9**		
Наименование характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента		**Значения характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента**
7.1	Местоположение на участке	- по линии застройки Ветошного переулка
7.2	Основные виды работ (в том числе по фасадам и интерьерам)	- капитальный ремонт, модернизация систем инженерного обеспечения; - сохранение архитектурно-художественного решения и восстановление утраченных элементов декора главного (уличного) фасада и ценных интерьеров
7.3	Конфигурация плана	- периметральная
7.4	Этажность/высотная отметка от существующего уровня земли (абсолютная отметка)	5 этажей/24,4 м (167,85 м)
7.5	Архитектурно-стилевое решение (особенности оформления фасадов)	- архитектурное решение главного фасада с использованием форм эклектики 2-й половины XIX в.: - пилястры с завершением в виде ионических капителей (в уровне 2 этажа), коринфских капителей (в уровне 4 этажа); - оформление оконных проемов (наличники, сандрики, подоконные филенки), сложнопрофилированный раскрепованный венчающий карниз, междуэтажный карниз
7.6	Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики (в том числе угол наклона кровли, мезонин, мансарда, слуховые окна, эркеры, балконы, фронтоны, аттики и проч.)	- вальмовая кровля, угол наклона - до 30°; слуховые окна на кровле (юго-западная часть здания); - светопрозрачное перекрытие внутреннего пространства
7.7	Основные строительные и отделочные материалы	- кирпич, железобетон, штукатурка
7.8	Цветовое решение	- диапазон красной цветовой области от № МП-0001-К до № МП-0004-К, от № МП-0009-К до № МП-0013-К, от № МП-0017-К до № МП-0021-К, от № МП-0025-К до № МП-0029-К (по "Цветовой палитре Москвы")
7.9	Иные требования	- не устанавливаются

7. Объект капитального строительства, существующий в границах регламентного участка (сохраняемые объекты капитального строительства, для которых допустимы капитальный ремонт с технической модернизацией): **Богоявленский пер., д. 2**		
Наименование характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента		**Значения характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента**
7.1	Местоположение на участке	- по линии застройки Богоявленского переулка
7.2	Основные виды работ (в том числе по фасадам и интерьерам)	- капитальный ремонт, модернизация систем инженерного обеспечения; - сохранение архитектурно-художественного решения и восстановление утраченных элементов декора главного (уличного) фасада
7.3	Конфигурация плана	- П-образная
7.4	Этажность/высотная отметка от существующего уровня земли (абсолютная отметка)	4 этажа/24,9 м (169,4 м)
7.5	Архитектурно-стилевое решение (особенности оформления фасадов)	- архитектурное решение фасадов с использованием форм периода освоения классического наследия второй половины XX в.: - пилястры и полуколонны с капителями коринфского ордера в уровне 2-4-го этажей; - руст в уровне 1-го этажа
7.6	Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики (в том числе угол наклона кровли, мезонин, мансарда, слуховые окна, эркеры, балконы, фронтоны, аттики и проч.)	- вальмовая кровля, угол наклона – до 30°
7.7	Основные строительные и отделочные материалы	- кирпич, железобетон, натуральный и/или искусственный камень
7.8	Цветовое решение	- диапазон серой цветовой области от № МП-0225-С до № МП-0227-С, от № МП-0289-С до № МП-0291-С (по "Цветовой палитре Москвы")
7.9	Иные требования	- не устанавливаются

Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в рамках регенерации в проектах требований к градостроительным регламентам

7. Зона возможного размещения объекта капитального строительства в границах регламентного участка: 1(6)		
Наименование характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента		**Значения характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента**
7.1	Местоположение на участке	- вдоль юго-восточной границы регламентного участка
7.2	Основные виды работ (в том числе по фасадам и интерьерам)	- восстановление застройки участка в рамках применения специальных мер, направленных на регенерацию исторической среды, в соответствии с параметрами градостроительного регламента, определенными на основе историко-культурных исследований и выводов визуально-ландшафтного анализа
7.3	Конфигурация плана	- прямоугольная
7.4	Этажность/высотная отметка от существующего уровня земли (абсолютная отметка)	- 4 этажа/16,1 м (161,7 м) по карнизу, 17,6 м (163,2 м) по коньку кровли (с учетом технических сооружений на кровле) – в восточной части участка; - 5 этажей/23,0 м (168,6 м) (с учетом технических сооружений на кровле) с отступом не менее 8,5 м от юго-западной границы участка и не менее 30,0 м от северо-восточной границы участка
7.5	Архитектурно-стилевое решение (особенности оформления фасадов)	- с использованием форм классицизирующей эклектики кон. XIX в.; - раздел "Архитектурные решения" проектной документации объекта капитального строительства подлежит согласованию с органом исполнительной власти города Москвы, уполномоченным в области градостроительного проектирования и архитектуры
7.6	Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики (в том числе угол наклона кровли, мезонин, мансарда, слуховые окна, эркеры, балконы, фронтоны, аттики и проч.)	- не устанавливаются
7.7	Основные строительные и отделочные материалы	- кирпич, натуральный камень, дерево, стекло, железобетон, штукатурка
7.8	Цветовое решение	- диапазон желтой цветовой области от № МП-0385-Ж до № МП-0128-Ж и от № МП-0097-Ж до № МП-0102-Ж (по "Цветовой палитре Москвы")
7.9	Иные требования	- использование светопрозрачных материалов в решении верхних этажей; - сигнация первоначального планировочного решения исторического владения (линии северо-западного фасада утраченного объема по адресу: улица Ильинка, д. 3/8, стр. 4) средствами благоустройства (в том числе мощение, аркада, проч.)

8. Зона возможного размещения объекта капитального строительства в границах регламентного участка: 2(6)		
Наименование характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента		**Значения характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента**
8.1	Местоположение на участке	- вдоль северо-западной границы регламентного участка
8.2	Основные виды работ (в том числе по фасадам и интерьерам)	- восстановление застройки участка в рамках применения специальных мер, направленных на регенерацию исторической среды, в соответствии с параметрами градостроительного регламента, определенными на основе историко-культурных исследований и выводов визуально-ландшафтного анализа
8.3	Конфигурация плана	- прямоугольная
8.4	Этажность/высотная отметка от существующего уровня земли (абсолютная отметка)	- 5 этажей/19,8 м (165,4 м) по карнизу, 21,3 м (166,9 м) по коньку кровли (с учетом технических сооружений на кровле) – в северной части участка; - 6 этажей/25,0 м (170,6 м) (с учетом технических сооружений на кровле) с отступом не менее 22,5 м от западного фрагмента северо-западной границы участка и не менее 30,0 м от северо-восточной границы участка
8.5	Архитектурно-стилевое решение (особенности оформления фасадов)	- с использованием форм классицизирующей эклектики кон. XIX в.; - раздел "Архитектурные решения" проектной документации объекта капитального строительства подлежит согласованию с органом исполнительной власти города Москвы, уполномоченным в области градостроительного проектирования и архитектуры
8.6	Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики (в том числе угол наклона кровли, мезонин, мансарда, слуховые окна, эркеры, балконы, фронтоны, аттики и проч.)	- не устанавливаются
8.7	Основные строительные и отделочные материалы	- кирпич, натуральный камень, дерево, стекло, железобетон, штукатурка
8.8	Цветовое решение	- диапазон желтой цветовой области от № МП-0385-Ж до № МП-0128-Ж и от № МП-0097-Ж до № МП-0102-Ж (по "Цветовой палитре Москвы")
8.9	Иные требования	- использование светопрозрачных материалов в решении верхних этажей; - сигнация первоначального планировочного решения исторического владения (линии юго-восточного фасада утраченного объема по адресу: улица Ильинка, д. 3/8, стр. 3) средствами благоустройства (в том числе мощение, аркада, проч.)

Регенерация в рамках проектов зон охраны и требований к градостроительным регламентам

В соответствии с пунктом 9 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, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972 (далее – Положение) регенерация историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия – восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды.

В пункте 9 Положения также уточняется понятие "градостроительных характеристик историко-градостроительной и природной среды" как планировочных, типологических, масштабных характеристик.

"Регенерация характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды" в том числе, преследует цель их "восполнения", необходимость в котором может возникнуть как по причине утраты этих характеристик, так и по причине их недостатка, то есть отсутствия "полной формы", "несформированности" градостроительной среды, возникшей в результате запаздывания ("пробелов") в ее развитии.

Регенерация в рамках проектов зон охраны и требований к градостроительным регламентам

Законодательная норма регенерации предполагает не только восполнение утраченных элементов, но и восполнение традиционных особенностей – характеристик историко-градостроительной и природной среды.

Восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной среды в рамках градостроительной деятельности не может осуществляться иным способом, кроме обозначенных в Градостроительном кодексе Российской Федерации: "строительство", "реконструкция" или "капитальный ремонт".

Данная трактовка понятий "строительство", "реконструкция" или "капитальный ремонт" позволяет осуществлять меры, направленные на "регенерацию историко-градостроительной и природной среды".

Допустимые высотные параметры застройки (высота в метрах от существующего уровня земли), возможной к размещению в границах охранной зоны объекта культурного наследия, определены на основе визуально-ландшафтного анализа с учетом сохранения основных ценных видовых раскрытий на объекты культурного наследия.