



Государственное автономное учреждение Новосибирской области  
**НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР  
ПО СОХРАНЕНИЮ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

Лицензия № МКРФ 00478 от 5 февраля 2013 г.

**ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ**  
**объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1**  
**им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу:**  
**г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а**



**НАУЧНО-ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

***Раздел III Проект зон охраны объекта культурного наследия***

*Часть 1 Пояснительная записка*

*Часть 2 Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия (общая)*

*Часть 3 Карты (схемы) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а*

*Часть 4 Проект требований к градостроительным регламентам и режимы использования земель и земельных участков в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а*

*Часть 5 Карта градостроительного зонирования*

**04-03-2024-ПЗО**

Архив ГАУ НСО НПЦ  
Инв. № \_\_\_\_\_

2024

Государственное автономное учреждение Новосибирской области  
**НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ПО СОХРАНЕНИЮ  
ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

Лицензия № МКРФ 00478 от 5 февраля 2013 г.

Заказчик: Государственная инспекция по охране объектов культурного наследия Новосибирской области  
Государственное задание ГАУ НСО НПЦ на 2024 год и плановый период 2025 и 2026 годов, утвержденное приказом № 382 от 28.12.2023 года

**ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ**  
**объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а**

**НАУЧНО-ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

***Раздел III Проект зон охраны объекта культурного наследия***

*Часть 1 Пояснительная записка*

*Часть 2 Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия (общая)*

*Часть 3 Карты (схемы) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а*

*Часть 4 Проект требований к градостроительным регламентам и режимы использования земель и земельных участков в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а*

*Часть 5 Карта градостроительного зонирования*

**04-03-2024-ПЗО**

Начальник ГАУ НСО НПЦ

Ю.В. Воротникова

Начальник отдела архитектуры  
и градостроительства ГАУ НСО НПЦ

И.Ю. Андрианова

2024

**ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ**

*объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу:  
г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а*

**Шифр 04-03-2024-ПЗО****ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ**

Должность, наименование Организации	Подпись	Фамилия И.О.

**ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ**  
**объекта культурного наследия**  
**регионального значения «Дом жилой № 1**  
**завода им. Коминтерна на Каменском**  
**шоссе», расположенного по адресу:**  
**г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а**

«Утверждаю»

\_\_\_\_\_/ Ю.В. Воротникова /  
 (Начальник ГАУ НСО НПЦ)

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 г.

Шифр 04-03-2024-ПЗО

**АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ**

№ п/п	Фамилия, Имя, Отчество	Должность (Место работы)	Степень участия
1	Андрианова И.Ю.	Начальник отдела архитектуры и градостроительства ГАУ НСО НПЦ	Руководитель авторского коллектива Участие в Разделах I, II, III
2	Павленко Е.Б.	Ведущий архитектор отдела архитектуры и градостроительства ГАУ НСО НПЦ.	Участие в Разделах I, II, III
3	Напалкова Е.В.	Архитектор отдела архитектуры и градостроительства ГАУ НСО НПЦ	Участие в Разделах I, II, III
4	Тиверев В.Б.	Ведущий инженер-геодезист сектора геодезии и картографии отдела археологии ГАУ НСО НПЦ	Участие в Разделе III

В процессе выполнения научно-проектной документации авторский коллектив может уточняться и дополняться.

Начальник отдела архитектуры и градостроительства ГАУ НСО НПЦ \_\_\_\_\_ И.Ю. Андрианова

**ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ**

*объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу:  
г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а*

**Шифр 04-03-2024-ПЗО**

**СОСТАВ НАУЧНО-ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

Номер тома	Наименование комплекта	Обозначение	Примечание
<b>Раздел I</b>	<b>Предварительные работы</b>	ПР	
Часть 1	Исходно-разрешительная документация	—	
Часть 2	Предварительные исследования	—	
<b>Раздел II</b>	<b>Обоснование проекта зон охраны объекта культурного наследия. Историко-культурные исследования.</b>	НИ	
Часть 1	Аналитическая часть. Отчёт о проведённых историко-культурных исследованиях (архивных, историко-архитектурных, историко-градостроительных, ландшафтного анализа)	—	
Часть 2	Фотофиксационный материал	—	
Часть 3	Графическая часть	—	
<b>Раздел III</b>	<b>Проект зон охраны объекта культурного наследия</b>	П	
Часть 1	Пояснительная записка	—	
Часть 2	Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия (общая)	П-1	

Часть 3	Карты (схемы) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а	–	Приложение 1-6
Часть 4	Проект требований к градостроительным регламентам и режимы использования земель и земельных участков в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а	–	Приложение 7-9
Часть 5	Карта градостроительного зонирования	П-2	

Начальник отдела архитектуры и градостроительства ГАУ НСО НПЦ \_\_\_\_\_ И.Ю. Андрианова

**ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ**

*объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу:  
г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а*

**Шифр 04-03-2024-ПЗО****Раздел III Проект зон охраны объекта культурного наследия**

*Часть 1 Пояснительная записка*

*Часть 2 Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия (общая)*

*Часть 3 Карты (схемы) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу:*

*г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а*

*Часть 4 Проект требований к градостроительным регламентам и режимы использования земель и земельных участков в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а*

*Часть 5 Карта градостроительного зонирования*

**СОДЕРЖАНИЕ**

№ п/п	Наименование документации	Страница
1	2	3
<b>Раздел III</b>	<b>Проект зон охраны объекта культурного наследия</b>	
<b>Часть 1</b>	<b>Пояснительная записка</b>	
1.1	Общие сведения	11
1.2	Основные понятия и определения	16
1.3	Территория объекта культурного наследия	23
1.4	Принципы разработки и состав зон охраны	30
1.4.1	Охранная зона объекта культурного наследия	31
1.4.2	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия	31
1.5	Предложения по установлению высотных ограничений в квартальной застройке в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия	33

1.6	Назначение требований к градостроительным регламентам, режимов использования земель и земельных участков в границах зон охраны объекта культурного наследия и порядок их применения	34
1.6.1	Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны установлены с учетом следующих требований. Положения о зонах охраны	37
1.6.2	Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности установлены с учетом следующих требований Положения о зонах охраны	38
1.6.3	Градостроительные регламенты в части требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства	38
1.7	Проектный баланс территории	40
<b>Часть 2</b>	<b>Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия (общая)</b>	<b>П-1</b> 41
<b>Часть 3</b>	<b>Карты (схемы) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а</b>	
3.1	Карта (схема) границ охранной зоны ОЗ-100 объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а	Приложение 1, Приложение 2  44
3.2	Карта (схема) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Р100-1 объекта культурного наследия регионального значения «Жом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а	Приложение 3, Приложение 4  52
3.3	Карта (схема) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Р-100-2 объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой №1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а	Приложение 5, Приложение 6  58

<b>Часть 4</b>	<b>Проект требований к градостроительным регламентам и режимы использования земель и земельных участков в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а</b>	
4.1	Проект требований к градостроительному регламенту и режимов использования земель и земельных участков в границах охранной зоны ОЗ-100 объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а	Приложение 7 67
4.2	Проект требований к градостроительному регламенту и режимов использования земель и земельных участков в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Р100-1 объекта культурного наследия регионального значения «Жом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а	Приложение 8 73
4.3	Проект требований к градостроительному регламенту и режимов использования земель и земельных участков в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Р100-2 объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой №1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а	Приложение 9 79
<b>Часть 5</b>	<b>Карта (схема) градостроительного зонирования</b>	<b>П-2</b> 84

Начальник отдела архитектуры и градостроительства ГАУ НСО НПЦ



И.Ю. Андрианова

**Раздел III**  
**Проект зон охраны объекта культурного наследия**

**Часть 1**  
**Пояснительная записка**

## 1.1 Общие сведения

Раздел III «Проект зон охраны объекта культурного наследия» разработан в составе научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а» (далее — проект зон охраны объекта культурного наследия).

Раздел III научно-проектной документации выполнен на основании:

– государственного задания ГАУ НСО НПЦ на 2024 год и плановый период 2025 и 2026 годов, утвержденного приказами Государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Новосибирской области № 382 от 28.12.2023 года;

Территория исследования (8,44 га) включает территории кадастровых земельных участков:

54:35:000000:515;

54:35:014010:1;      54:35:014010:6;      54:35:014010:7;      54:35:014010:8;

54:35:014010:10;      54:35:014010:11;      54:35:014010:12;      54:35:014010:13;

54:35:014010:14;      54:35:014010:15;      54:35:014010:16;      54:35:014010:18;

54:35:014010:21;      54:35:014010:22;      54:35:014010:24;      54:35:014010:26;

54:35:014010:31;      54:35:014010:34;      54:35:014010:35;      54:35:014010:507;

54:35:014010:736 в границах улиц проспект Дзержинского, Шекспира, Промышленная, Красина.

Раздел III «Проект зон охраны объекта культурного наследия» разработан на основании и в соответствии с современной нормативно-правовой базой и действующими методическими указаниями:

– Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ;

– Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

– Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

– Законом Новосибирской области от 25.12.2006 № 79-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Новосибирской области» в редакции от 04.10.2023;

– Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 (ред. от 20.10.2021);

– Постановлением Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3-13, 15 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости» от 31.12.2015 г. № 1532;

– Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» от 10.11.2020 г. № П/0412 (ред. от 23.06.2022);

– Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии № П/0393 от 23 октября 2020 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места» (ред. от 29.10.2021);

– Постановлением администрации Новосибирской области от 15.02.2010 № 46-па «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории города Новосибирска, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон охраны» (ред. от 07.09.2023) (далее — постановление № 46-па);

– Постановлением Правительства Новосибирской области от 18.06.2012 № 293-п «Об утверждении границ и режимов использования территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории города Новосибирска» (ред. от 14.11.2017) (далее — постановление № 293-п);

– Решением Совета депутатов города Новосибирска от 24 июня 2009 г. № 1288 «О правилах землепользования и застройки города Новосибирска» с Приложением № 2 Картой градостроительного зонирования в ред. решения Совета депутатов города Новосибирска №776 от 01.07.2024 г.;

– ГОСТом 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования»;

– Методическими указаниями по проектированию зон охраны, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах зон охраны

объектов культурного наследия. ГУП «Научно-исследовательский и проектный институт генерального плана города Москвы» Москва 2009 г.;

– Тренин А.Б. «Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест». Методические рекомендации. М-1990 г.;

– Щенков А.С. «Пособие по историко-архитектурным предпроектным исследованиям исторических поселений», М-2003 г.

*В проекте использованы следующие проектные материалы:*

– материалы научно проектной документации по установлению историко-культурной ценности объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна, на Каменском шоссе (г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а) (шифр 70/80), выполненный в 2023 году ГАУ НСО НПЦ;

*Целью работы по данному разделу ПЗО является:*

– обеспечение сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде путем разработки ограничений градостроительной деятельности, а также установления границ зон охраны объекта культурного наследия, режима использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам с учетом требований современного законодательства.

*Задачами работы по данному разделу ПЗО являются:*

– выполнение натурных, историко- культурных исследований на территории исследования в границах проспекта Дзержинского, ул. Шекспира, ул. Красина, и ул. Промышленной, позволившим выявить и зафиксировать объективно существующую картину историко-архитектурных ценностей на территории исследования с последующей задачей обеспечить сохранность объекта культурного наследия в его исторической среде в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 №73 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, ст. 105, 106 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001г. №136-ФЗ, Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972;

– разработка границ зон охраны для объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а, и режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах этих зон с учетом требований современного законодательства.

В соответствии с Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 проект зон охраны объекта культурного наследия включает аналитическую и графическую части.

Аналитическая часть представлена в виде пояснительной записки (Раздел III, часть 1).

В аналитическую часть проекта зон охраны включены требования к градостроительным регламентам и режимы использования земель и земельных участков в границах зон охраны, установленных данным проектом (Раздел III, часть 4), в соответствии со ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В графическую часть проекта включены общая карта (схема) зон охраны и территории объекта культурного наследия в границах проектирования (Раздел III, часть 2) и карты (схемы) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а (Раздел III, часть 3) с текстовым описанием границ и координатами характерных (поворотных) точек, выполненных в соответствии с приказом Росреестра от 26.07.2022 г. № П/0292 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории».

Сведения о границах зон охраны объекта культурного наследия, об ограничениях использования объектов недвижимого имущества, находящихся в указанных границах, учитываются в государственном кадастре недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственном кадастре недвижимости.

Отсутствие в государственном кадастре недвижимости сведений, указанных в настоящем пункте, не является основанием для несоблюдения требований к осуществлению деятельности в границах зон охраны объекта культурного наследия.

В соответствии со ст. 105 Земельного кодекса РФ зоны охраны объектов культурного наследия относятся к зонам с особыми условиями использования территорий. В соответствии со ст. 34 Федерального Закона «Об объектах

культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г., на сопряженной с объектом культурного наследия территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности и зона охраняемого природного ландшафта.

Порядок возмещения убытков, причиненных в связи с установлением, изменением зоны с особыми условиями использования территории и срок наступления обязанности по возмещению убытков определены ст. 57.1 Земельного кодекса РФ.

## 1.2 Основные понятия и определения

Нижеприведенные термины и понятия используются в следующем значении:

*Автостоянка* — здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенные для хранения автотранспортных средств.

*Архитектурное освещение* — применяется для формирования художественно выразительной среды в вечернем городе, выявления из темноты и образной интерпретации памятников архитектуры, истории и культуры, инженерного и монументального искусства, малых архитектурных форм, доминантных и достопримечательных объектов, ландшафтных композиций, создания световых ансамблей.

*Архитектурно-градостроительные доминанты* — архитектурные ансамбли или отдельные здания (комплекс сооружений или отдельное сооружение), господствующие в окружающей застройке и (или) ландшафте, организующие пространство вокруг себя, формирующие композиционную систему и играющие активную градоформирующую роль.

*Архитектурные (градостроительные) доминанты подразделяются на общегородские (общетерриториальные) доминанты, районные доминанты, локальные доминанты. Отдельно выделяются горизонтальные доминанты* — значительные по площади открытые пространства, в том числе акватории водных объектов.

*Архитектурные акценты (локальные архитектурные акценты)* — отдельные сооружения или части сооружений (здание, часть здания, сооружение, скульптура), выделяющиеся композиционно или стилистически в окружающей застройке на фоне других элементов среды.

*Бассейн видимости объектов культурного наследия и архитектурно-градостроительных доминант* — территория, со всех точек которой имеется видимость объекта культурного наследия, архитектурно-градостроительной доминанты; граница бассейна видимости определяется общим характером рельефа, расположением объектов культурного наследия, ансамблей и доминант, их высотой.

*Высота зданий (строений)* — высота зданий (строений), измеряемая от поверхности земли до наивысшей точки здания (строения); высота до карниза здания (строения) — высота вертикальной плоскости фасада здания (строения); высота до конька — высота конька скатной крыши при её уклоне до 30 градусов (или элемента, расположенного в пределах соответствующей условной плоскости).

*Внутриквартальная застройка* — здания, находящиеся внутри квартала вне зоны видимости с открытых городских пространств.

*Градостроительный регламент* — устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

*Дисгармоничные (диссонирующие) объекты* — объекты или группа объектов, расположенные в сложившейся исторической среде, по своим параметрам или архитектурному решению не соответствующие режимам использования земель или градостроительным регламентам, установленным в границах зон охраны, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с указанным режимами использования земель или градостроительными регламентами.

*Зеленые насаждения* — совокупность древесных, кустарниковых и травянистых растений на определенной территории.

*Земляные работы* — работы, связанные с выемкой, укладкой грунта, с нарушением искусственного или грунтового покрытия городской территории либо с устройством (укладкой) искусственного покрытия, в том числе проводимые для прокладки, переустройства, ремонта подземных инженерных коммуникаций, устройства проездов, пешеходных переходов, площадок для стоянки транспортных средств, парковок (парковочных мест), замены трамвайных путей, укладки тротуарной плитки, установки ограждений, шлагбаумов, получения проб грунта, вертикальной планировки грунта, устройства подпорных стен, светофорных объектов, оснований рекламных конструкций, установки и замены опор линий электропередач, опор освещения и контактной сети.

*Зоны с особыми условиями использования территорий* — охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

*Зоны охраны объектов культурного наследия (охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта)* — специально выделенные территории, сопряженные с территорией объектов культурного наследия, на которых устанавливаются режимы

использования земель, обеспечивающие сохранность объектов культурного наследия в окружающей исторической среде.

*Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности* — территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

*Изменение внешнего вида фасадов зданий, строений, сооружений* — создание, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий, веранд, террас, эркеров, декоративных элементов, дверных, витринных, арочных и оконных проемов, замена облицовочного материала, покраска фасада, его частей, изменение конструкции крыши, материала кровли, элементов безопасности крыши, элементов организованного наружного водостока, установка или демонтаж дополнительного оборудования (решеток, экранов, жалюзи, ограждений витрин, прямков - для окон подвального этажа, наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции, маркизов, витрин, художественных подсветок, антенн, видеокамер, почтовых ящиков, часов, банкоматов, электрощитов, кабельных линий), установка (крепление) или демонтаж дополнительных элементов и устройств (растяжек, вывесок, флагштоков, кронштейнов, информационных табличек, указателей).

*Историко-архитектурные исследования* — один из видов историко-культурных исследований, включающих натурное обследование территории и научно-аналитические работы, направленные на изучение и фиксацию градации застройки и комплексов (ансамблей) по степени ценности, их типологических, хронологических, стилистических, конструктивных, функциональных, художественных характеристик, объемно-пространственного решения, архитектурных особенностей прочих элементов историко-градостроительной среды, архитектурных особенностей малых архитектурных форм.

*Историко-градостроительные исследования* — один из видов историко-культурных исследований, включающих натурное обследование территории и научно-аналитические работы, направленные на изучение и фиксацию характеристик планировочной, композиционно-пространственной, масштабной структуры историко-градостроительной среды, а также исторической, мемориальной и духовной ценности исследуемой территории.

*Историко-архивные и библиографические исследования (архивные исследования)* — один из видов историко-культурных исследований, связанный с поиском и изучением документальных свидетельств исторического развития обследуемой территории, анализом и обобщением полученной информации.

*Историко-градостроительная среда* — совокупность элементов исторической застройки, планировки и ландшафта, включая масштаб, структуру,

форму и стилистические качества застройки, элементы и характер благоустройства территории, иные характеристики среды, обладающие исторической, градостроительной, архитектурной ценностью.

*Исторические линии застройки* — линии регулирования исторической застройки, в основном сложившиеся к концу XIX — началу XX века (1917 г.) и существовавшие без особых изменений до середины XX века, а также линии исторической застройки, сложившиеся до середины 50-х годов XX века.

*Исторически ценные градоформирующие объекты* — здания и сооружения, формирующие историческую застройку и объединенные в том числе масштабом, объемом структурой, стилем, конструктивными материалами, цветовым решением и декоративными элементами.

*Капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)* — замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

*Композиционные связи объекта (объектов) культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения* — видовые, смысловые, структурно логические отношения между объектами историко-градостроительной среды (исторической среды).

*Красные линии* — линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

*Ландшафт* — территориальная система, состоящая из взаимодействующих природных или природных и антропогенных компонентов и комплексов более низкого таксономического ранга.

*Ландшафтно-визуальный анализ* — вид историко-градостроительных исследований, связанный с определением и классификацией условий восприятия объектов культурного наследия, исторически ценных градоформирующих объектов, исторической среды и видовых раскрытий.

*Малые архитектурные формы* — элементы монументально-декоративного оформления, устройства для оформления мобильного и вертикального озеленения, водные устройства, городская мебель, коммунально-бытовое и техническое оборудование, а также игровое, спортивное, осветительное оборудование, средства наружной рекламы и информации, иные объекты городского дизайна.

*Мобильный объект* — специализированный передвижной нестационарный объект, размещение которого не связано с выполнением проектных, земляных либо строительных работ.

*Мобильное озеленение* — различные виды зеленых насаждений, размещаемые в специализированных передвижных контейнерах, вазонах.

*Нестационарный объект* — объект, не являющийся объектом капитального строительства, эксплуатация которого носит временный характер, размещаемый без устройства заглубленного фундамента, цокольного этажа и подвальных помещений, и право собственности на который не подлежит государственной регистрации.

*Объект капитального строительства* — здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее — объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

*Открытое городское пространство* — пространство площадей, улиц, бульваров, скверов, акваторий, набережных, ограниченное объемами застройки или зеленых насаждений.

*Охранная зона объектов культурного наследия* — территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

*Охраняемые исторические зеленые насаждения* — парки, скверы, бульвары, рядовые уличные посадки, некрополи, которые создавались совместно с другими элементами историко-градостроительной среды (исторической среды).

*Парковка (парковочное место)* — специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения.

*Природный ландшафт* — территория, сформированная под влиянием исключительно природных факторов без воздействия деятельности человека и

состоящая из сочетания определенных типов рельефа местности, почв и растительности.

*Культурный ландшафт* — территориальный комплекс, сформировавшийся в результате эволюционного взаимодействия природы и человека, его социокультурной и хозяйственной деятельности и состоящий из характерных сочетаний природных и антропогенных компонентов, находящихся в устойчивой взаимосвязи и взаимообусловленности.

*Историко-культурный ландшафт* — природно-культурный территориальный комплекс, обладающий возникшей в результате человеческой деятельности пространственной структурой или ее следами, в том числе находящимися под землей, отмеченный выдающимися событиями, либо отражающий градостроительные, архитектурные и иные культурные традиции и достижения определенного этноса или социума.

*Режимы использования земель* — особый вид ограничений градостроительной и хозяйственной деятельности, устанавливаемый в границах зон охраны, в целях сохранения объектов культурного наследия.

*Реклама* — информация, распространенная любым способом, в любой форме и с использованием любых средств, адресованная неопределенному кругу лиц и направленная на привлечение внимания к объекту рекламирования, формирование или поддержание интереса к нему и его продвижение на рынке.

*Рекламные конструкции* — щиты, стенды, строительные сетки, перетяжки, электронные табло, воздушные шары, аэростаты и иные технические средства стабильного территориального размещения, монтируемые и располагаемые на внешних стенах, крышах и иных конструктивных элементах зданий, строений, сооружений или вне их, а также остановочных пунктов движения общественного транспорта и используемые для распространения наружной рекламы.

*Регенерация историко-градостроительной среды* — восстановление методами реставрации, реконструкции и строительства утраченных ценных качеств исторической среды: элементов планировочной и объемно-пространственной структуры, композиционных принципов, стилевых характеристик.

*Реконструкция объектов капитального строительства и их частей (за исключением линейных объектов)* — изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

*Строительство* — создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

*Среда в градостроительстве* — совокупность неразрывно связанных элементов: природный ландшафт, планировочная структура, застройка, озеленение и благоустройство.

*Территория объекта культурного наследия* — земельный участок, непосредственно занимаемый памятником и связанный с ним исторически и функционально, режим содержания территории устанавливается уполномоченным органом охраны в соответствии с требованиями законодательства.

*Территории общего пользования* — территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

*Функциональное освещение* — осуществляется стационарными установками освещения дорожных покрытий и пространств в транспортных и пешеходных зонах. Установки функционального освещения подразделяются на обычные, высокомачтовые, парапетные, газонные и встроенные.

### 1.3 Территория объекта культурного наследия

Территорией объекта культурного наследия является территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью и установленная в соответствии со статьей 3.1 Федерального закона от 25 июня 2002г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

Исторически и функционально связанными с земельным участком можно считать участок в границах его исторического землевладения.

В соответствии с действующим законодательством, территории устанавливаются вокруг важнейших недвижимых памятников, состоящих на государственной охране, и служат для физического сохранения объектов культурного наследия. Это является основным принципом формирования границ территорий кадастровым границам участков с учетом точек детального восприятия объекта, с учетом существующей градостроительной ситуации и границ исторического землевладения (при наличии сведений).

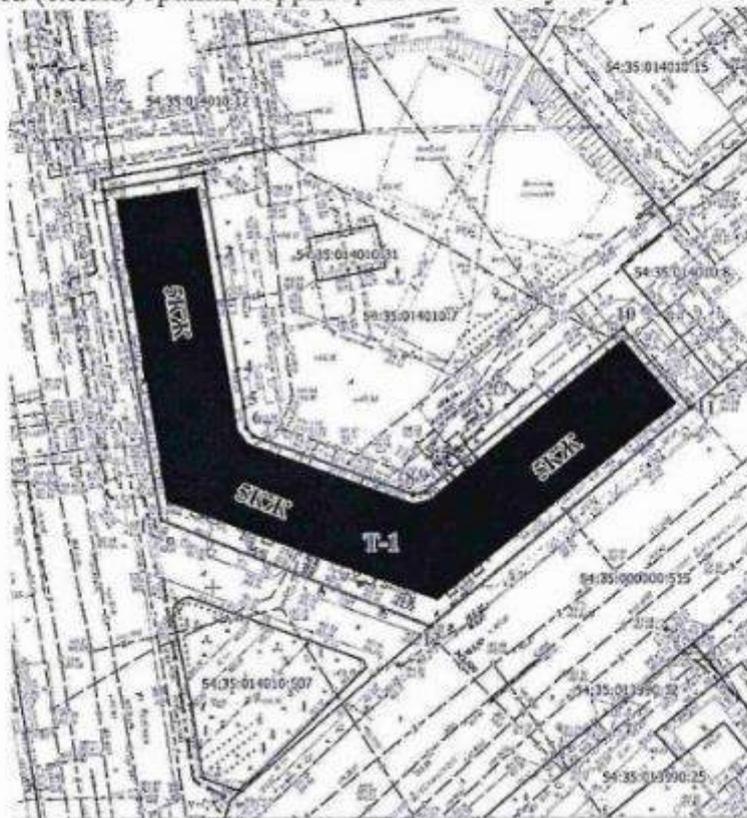
В данной проектной документации границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а, приняты в соответствии с приказом Государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Новосибирской области «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленного объекта культурного наследия «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», 1952 г., расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а» № 8-НПА от 19.01.2024 (далее — приказ № 8-НПА), приложение № 2.

Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а, установлены приложением № 3 приказа № 8-НПА.

Приложение № 2  
к приказу государственной  
инспекции по охране объектов  
культурного наследия  
Новосибирской области  
от 18.01.2024 № 8-НПА

**Границы территории**  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе»  
(г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а), 1952 г.  
(далее – объект культурного наследия)

1. Карта (схема) границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:700

- |   |   |
|---|---|
|  | - граница территории объекта культурного наследия;  |
|  | - характерная (поворотная) точка границы территории объекта культурного наследия;   |
|  | - индекс территории объекта культурного наследия;   |
|  | - объект культурного наследия;  |
|  | - границы земельных участков, имеющих в едином государственном реестре недвижимости, сведения о которых достаточны для определения их местоположения; |
| <b>54:35:014010:7</b>   | - кадастровый номер земельного участка  |

2. Текстовое описание границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Держинского, 1а.

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
1	2	вдоль объекта культурного наследия
2	3	вдоль объекта культурного наследия
3	4	вдоль объекта культурного наследия
4	5	вдоль объекта культурного наследия
5	6	вдоль объекта культурного наследия
6	7	вдоль объекта культурного наследия
7	8	вдоль объекта культурного наследия
8	9	вдоль объекта культурного наследия
9	10	вдоль объекта культурного наследия
10	11	вдоль объекта культурного наследия
11	12	вдоль проезжей части проспекта Держинского
12	13	вдоль объекта культурного наследия
13	1	вдоль проезжей части ул. Красина

3. Координаты характерных (поворотных) точек границы территории объекта культурного наследия:

Сведения о местоположении границ объекта культурного наследия					
1. Система координат местная система координат (МСК НСО 4 зона)					
2. Сведения о характерных (поворотных) точках границ объекта					
Обозначение характерных (поворотных) точек	Координаты, м		Метод определения координат характерной (поворотной) точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			

границ					
1	2	3	4	5	6
1	490257.84	4200636.95	Картометрический метод	0.10	-
2	490260.84	4200655.34	Картометрический метод	0.10	-
3	490245.06	4200657.66	Картометрический метод	0.10	-
4	490224.10	4200660.84	Картометрический метод	0.10	-
5	490217.13	4200661.89	Картометрический метод	0.10	-
6	490213.31	4200662.32	Картометрический метод	0.10	-
7	490211.71	4200663.54	Картометрический метод	0.10	-
8	490200.55	4200692.79	Картометрический метод	0.10	-
9	490201.02	4200694.99	Картометрический метод	0.10	-
10	490230.68	4200731.50	Картометрический метод	0.10	-
11	490215.82	4200743.63	Картометрический метод	0.10	-
12	490176.09	4200695.50	Картометрический метод	0.10	-
13	490196.56	4200646.38	Картометрический метод	0.10	-

Приложение № 3  
к приказу государственной  
инспекции по охране объектов  
культурного наследия  
Новосибирской области  
от 18.04.2024 № 8-НПА

**Требования к осуществлению деятельности в границах  
территории объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе»,  
(г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а), 1952 г.  
(далее – объект культурного наследия)**

Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», (г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а), в пределах координат характерных (поворотных) точек границ территории (индекс территории Т-1) объекта культурного наследия 1 2 3 4 5 6 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 1:

1. Запрещается:

1) строительство объектов капитального строительства (за исключением подземных сооружений) и увеличение объемно-пространственных характеристик, существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства, проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, по сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) проведение работ при содержании и использовании объекта культурного наследия, ухудшающих его физическое состояние и (или) изменяющих его особенности, послужившие основанием для включения объекта в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащие обязательному сохранению (далее – предмет охраны);

4) применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия;

5) устройство сетей инженерно-технического обеспечения в надземном исполнении;

6) распространение наружной рекламы на объекте культурного наследия, а также на его территории, за исключением наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объекте культурного наследия, на его территории театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства);

7) размещение нестационарных и мобильных объектов, за исключением объектов, необходимых для сохранения и содержания объекта культурного наследия;

8) размещение инженерно-технического оборудования (кондиционеров, антенн, в том числе спутниковых, и т.п.), за исключением оборудования, размещаемого на дворовом фасаде объекта культурного наследия на основании проектной документации по приспособлению объекта культурно

наследия для современного использования, согласованной органом охраны объектов культурного наследия;

9) размещение автостоянок и парковок, за исключением плоскостных открытых парковочных мест, предназначенных для стоянки служебных и специальных транспортных средств собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, парковочных мест для инвалидов;

10) ухудшение состояния территории объекта культурного наследия.

2. Размещение вывесок, а также наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объекте, его территории театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства), осуществляется на основании проектной документации по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования, согласованной органом охраны объектов культурного наследия.

3. Реконструкция, модернизация, строительство подземных сооружений и ремонт объектов инженерно-транспортных коммуникаций, наружных сетей инженерно-технического обеспечения, проводимые в границах территории объекта культурного наследия, осуществляются при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности объекта культурного наследия или проекта обеспечения сохранности объекта культурного наследия, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованных с органом охраны объектов культурного наследия.

4. Демонтаж (снос), капитальный ремонт и реконструкция пристроек, построек, не являющихся предметом охраны объекта культурного наследия, осуществляются при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия или проекта обеспечения сохранности указанного объекта культурного наследия, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованных с органом охраны культурного наследия.

Капитальный ремонт, реконструкция пристроек, построек, не являющихся предметом охраны объекта культурного наследия, проводится со следующими ограничениями:

- без увеличения размеров, пропорций, параметров по высоте и в плане;

с использованием в отделке стен и кровли облицовочных и фасадных строительных материалов:

стены – красный кирпич;

кровля – фальцевая из кровельного железа;

- с применением цветового решения, нейтрального к объекту культурного наследия (цвет из цветовой палитры отделки фасадов объекта культурного наследия).

4. Благоустройство и озеленение территории осуществляется с учетом сохранения предмета охраны объекта культурного наследия, а также сохранения и восстановления градостроительных характеристик его историко-градостроительной и природной среды, в том числе:

с устройством покрытия пешеходных дорожек и тротуаров (твердые покрытия – монолитные или сборные, выполняемые из асфальтобетона, цементобетона, природного камня и аналогичных материалов);

с устройством функционального освещения территории в стилистике, не противоречащей стилистике объекта культурного наследия;

с устройством архитектурного освещения, направленного на создание выразительной визуальной среды объекта культурного наследия;

с размещением малых архитектурных форм (элементы монументально-декоративного оформления, устройства для оформления мобильного и вертикального озеленения, городская мебель, осветительное оборудование), выполненных нейтрально по отношению к объекту культурного наследия.

---

#### 1.4. Принципы разработки и состав зон охраны

В основу формирования зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а, заложены следующие принципы по сохранению объекта культурного наследия:

- обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия;
- обеспечение сохранности визуального восприятия объекта культурного наследия, условий сохранения и восстановления традиционных точек зрительного восприятия объекта культурного наследия, расположенных на сопряжённой с ним территории, в системе открытых пространств поселения;
- устранение или снижение негативного воздействия диссонирующих объектов, влияющих на восприятие объекта культурного наследия, расположенных на сопряжённой территории, с открытых пространств;
- обеспечение условий сохранения и восстановления природного ландшафта;
- обеспечение возможности дальнейшего развития исторического квартала, с сохранением и регенерацией индивидуального облика исторической планировки и застройки квартала;
- установление требований к градостроительным регламентам для осуществления нового строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территории кварталов, которые сохраняют историческую застройку, ландшафт, индивидуальный облик и способствуют гармоничному функциональному развитию города.

На основании проведённых историко-культурных исследований и материалов по обоснованию проекта зон охраны (Раздел II), а также согласно ст. 34, Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» №73-ФЗ от 25.06.2002г. в данном проекте зон охраны объекта культурного наследия разработаны:

- границы охранной зоны ОЗ-100;
- границы зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия: Р100-1, Р100-2.

### **1.4.1 Охранная зона объекта культурного наследия**

Охранные зоны назначаются для объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации.

Цель установления охранной зоны — обеспечение сохранения памятника, его визуального восприятия, выявление и использование его архитектурно-художественного, градостроительного потенциала.

Охранные зоны также обеспечивают сохранение пространственной среды, близкой к той, в которой памятник первоначально функционировал. Границы охранной зоны устанавливаются в зависимости от параметров и характера объекта культурного наследия, его месторасположения в городской застройке на основании ландшафтного анализа (зона наилучшей видимости объекта культурного наследия).

В данном проекте границы охранной зоны ОЗ-100 объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а, установлены на основании схемы высотности существующей застройки и визуального восприятия объекта культурного наследия (л. *НИ-5*). Основным критерием установления границ охранной зоны было сохранение визуальных коридоров на объект культурного наследия, включающих зоны наилучшего восприятия главных фасадов объекта культурного наследия из точек восприятия ОКН в целом и из точек силуэтного восприятия здания-памятника.

### **1.4.2 Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия**

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия — территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к объектам капитального строительства и объектам реконструкции, в целях сохранения визуального восприятия объекта культурного наследия. В зонах регулирования застройки сохраняется ценная планировка, ценные элементы ландшафта, обеспечиваются условия зрительного восприятия памятников в исторической среде, допускается новое строительство, регламентируемое по функциональному назначению, высоте и протяженности зданий, по композиции застройки.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности назначена на территории исследования с целью:

- сохранения характера исторической планировки;

– сохранения пространственной структуры — сомасштабных, пропорциональных, архитектурно-пространственных композиций в системе исторической части с учетом роста и развития города;

– сохранения своеобразия архитектурного облика кварталов исследования, а также для закрепления значения объектов культурного наследия в застройке и ландшафте, для обеспечения архитектурного единства новых построек с исторически сложившейся средой, сохранение масштабных сочетаний разностилевых и разновременных строений.

В зависимости от удаленности объекта культурного наследия и его композиционного влияния, а также от ценностных характеристик территории и застройки, ее исторического функционального зонирования данным проектом выделены две зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия.

Для объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а, определены зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности: Р100-1 и Р 100-2.

В данном проекте параметры по высотным ограничениям объектов нового строительства и объектов реконструкции в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности были определены методом графического ландшафтно-визуального построения с расчетом ограничения высотных параметров застройки из условий сохранения визуального восприятия объекта культурного наследия и с учетом сложившейся градостроительной ситуацией (Раздел II, Часть 1, п. 1.4.5 Ландшафтно-визуальный анализ).

Решения приняты в соответствии со статьей 34 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ, в соответствии с которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранные зоны, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

На территориях зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности, непосредственно примыкающих к границам охранных зон и территориям объектов культурного наследия, а также на участках с элементами исторически ценной планировки и застройки устанавливаются режимы более строгого регулирования нового строительства. На территориях относительно удаленных от памятников или не сохранивших ценной исторической планировки и застройки, регулирование определяется только задачами охраны видовых связей и раскрытий.

Требования к градостроительному регламенту на территории исследования установлены в соответствии со ст. 34, п. 3 Федерального закона от 25 июня 2002 г.

№ 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», ст. 105, 106 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, и ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ.

### **1.5. Предложения по установлению высотных ограничений в квартальной застройке в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия**

В данном проекте эти параметры определялись по результатам ландшафтно-визуального анализа территории с учетом ранее установленных ограничений в зонах регулирования застройки и хозяйственной деятельности Р100-1 и Р100-2 в соответствии с постановлением правительства Новосибирской области от 06.02.2012 № 66-п (см. Раздел II п.1.4.5 Ландшафтно-визуальный анализ).

Максимальные высотные параметры сложившейся застройки определялись по натурным исследованиям квартала и историко-градостроительному анализу квартала методом геометрического визуально-ландшафтного построения, а также сравнительного анализа высотных параметров исторической застройки по линиям визуального восприятия панорамы застройки с учетом визуального восприятия объекта культурного наследия (см. Рдел II, Часть 1, п. 1.4.5 Ландшафтно-визуальный анализ).

По результатам вышеописанных исследований определены следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

– для зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Р100-1 объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а, предельная максимальная высота объектов капитального строительства, реконструкции объектов капитального строительства по коньку крыши — 30,0 метра;

– для зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Р100-2 объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а, предельная максимальная высота объектов капитального строительства, реконструкции объектов капитального строительства по коньку крыши — 41,0 метра;

Параметры, не влияющие на физическую сохранность объектов культурного наследия и их визуальное восприятие в исторической среде, не нарушающие композиционные связи объектов культурного наследия, окружающей застройки и

ландшафтного окружения рассматриваемого квартала данными требованиями к градостроительным регламентам не подлежат установлению и принимаются согласно действующих на территории г. Новосибирска правил землепользования и застройки.

### **1.6 Назначение требований к градостроительным регламентам, режимов использования земель и земельных участков в границах зон охраны объекта культурного наследия и порядок их применения**

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

Объекты капитального строительства, расположенные в пределах территории зоны охраны объекта культурного наследия, предельные параметры которых не соответствуют режимам использования земель или градостроительным регламентам, установленным в границах данной зоны, используются в соответствии с этими режимами использования земель и градостроительными регламентами с даты вступления в силу акта органа государственной власти об утверждении зоны охраны объекта культурного наследия, или путем уменьшения их несоответствия установленным предельным параметрам разрешенного строительства.

Реконструкция указанных объектов капитального строительства и их частей может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с режимами использования земель и градостроительными регламентами, установленными в границах зон охраны объекта культурного наследия, или путем уменьшения их несоответствия установленным предельным параметрам разрешенного строительства.

Решения об установлении, изменении зон охраны объектов культурного наследия (за исключением зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), принимаются, требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон утверждаются на основании проектов зон охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и

культуры) народов Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Утвержденные границы зон охраны объекта культурного наследия, особые режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон обязательно учитываются и отображаются в документах территориального планирования, правилах землепользования и застройки, документации по планировке территории (в случае необходимости в указанные документы вносятся изменения в установленном порядке).

Требования к градостроительным регламентам на территории квартала исследования установлены в соответствии со ст. 34, п. 3 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», ст. 105, 106 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, и ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ.

Режим использования земель и земельных участков в границах территории зон охраны объектов культурного наследия федерального значения установлены в соответствии со ст. 34, п. 3 Федерального закона от 25 июня 2002г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Соблюдение особых режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зоны охраны объекта культурного наследия является обязательным при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности.

В соответствии со ст. 105 Земельного кодекса РФ № 136-ФЗ от 25.10.2001 зоны охраны объектов культурного наследия отнесены к зонам с особыми условиями использования территорий.

В данном проекте с учетом ст. 106 Земельного кодекса РФ определен перечень ограничений использования земельных участков, которые установлены в границах зон охраны объекта культурного наследия.

Установлены:

– исчерпывающий перечень объектов, территорий, в связи с размещением которых или в целях защиты и сохранения которых устанавливается зона с особыми условиями использования территории, или критерии таких объектов, виды территорий;

– требования к параметрам зданий, сооружений, размещение которых допускается или запрещается в границах зоны с особыми условиями использования территории — охранных зон и зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, и (или) требования к зданиям, сооружениям, размещение которых допускается в границах указанной зоны, исходя из оценки их влияния на объект, территорию, в целях охраны которых установлена указанная зона.

Перечень разрешенных видов использования для территорий зон охраны, приведенный в правилах землепользования и застройки г. Новосибирск (действующая редакция), действует при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия и с учетом требований к градостроительным регламентам на территории данных зон охраны, разработанных в данном проекте.

Требования к градостроительному регламенту на территории зон охраны объектов культурного наследия разработаны в данном проекте в формате, предложенном Градостроительным кодексом РФ № 190-ФЗ от 29.12.2004 г.

В требованиях к градостроительному регламенту в отношении земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территории зон охраны объектов культурного наследия указаны те параметры, которые влияют на физическую сохранность объектов культурного наследия и сохраняют их визуальное восприятие в исторической среде рассматриваемого квартала, в соответствии с законодательством в сфере сохранения историко-культурного наследия, а именно:

1) виды разрешенного использования земельных участков, в соответствии с видами разрешенного использования, предусмотренными кодами Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.11.2020 № П/0412 (далее — Классификатор);

2) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Параметры, не влияющие на физическую сохранность объектов культурного наследия и их визуальное восприятие в исторической среде, не нарушающие композиционные связи объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения рассматриваемого квартала данными требованиями к градостроительным регламентам не подлежат установлению.

Вышеуказанные параметры устанавливаются в соответствии с ПЗЗ для соответствующих территориальных зон, в границах территории которых располагаются зоны охраны объектов культурного наследия.

Общие принципы установления требований к градостроительным регламентам и требований к режимам использования земель и земельных участков в границах зоны охраны, утверждены 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 нормативно-правовых актов правительства Российской Федерации» (далее — Положение о зонах охраны).

В данном проекте требования к градостроительным регламентам и режимы использования земель и земельных участков в границах зон охраны объектов культурного наследия разработаны в соответствии с Положением о зонах охраны.

#### **1.6.1. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны установлены с учетом следующих требований Положения о зонах охраны**

а) запрещение строительства объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) 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);

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов);

г) сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов;

д) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств;

е) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его

историческом и ландшафтном окружении, а также сохранности охраняемого природного ландшафта;

ж) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

### **1.6.2 Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности установлены с учетом следующих требований Положения о зонах охраны**

а) ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

в) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

г) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

д) сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

е) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта;

ж) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

### **1.6.3 Градостроительные регламенты в части требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства**

На основании ст. 40.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации и гл. 8 Решения Совета депутатов г. Новосибирска от 24.06.2009 № 1288(ред. от

28.06.2023 г.) "О правилах землепользования и застройки города Новосибирска" в г. Новосибирске действуют следующие градостроительные регламенты в части требования к архитектурно градостроительному облику объекта капитального строительства:

1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства включают в себя:

1) требования к объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства;

2) требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объекта капитального строительства;

3) требования к цветовым решениям объектов капитального строительства;

4) требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства;

5) требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства.

6) требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства.

**1.7. Проектный баланс территории**  
**Проектный баланс территории исследования**

№	Наименование	Площадь	
		м <sup>2</sup>	%
1	Территория исследования	84423,11	100
2	Территория объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а	3019,04	3,6
3	Территория зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а: – охранная зона ОЗ-100	8219,68	9,7
	– зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности Р-100-1	7031,31	8,3
	– зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности Р-100-2	49965,97	59,2

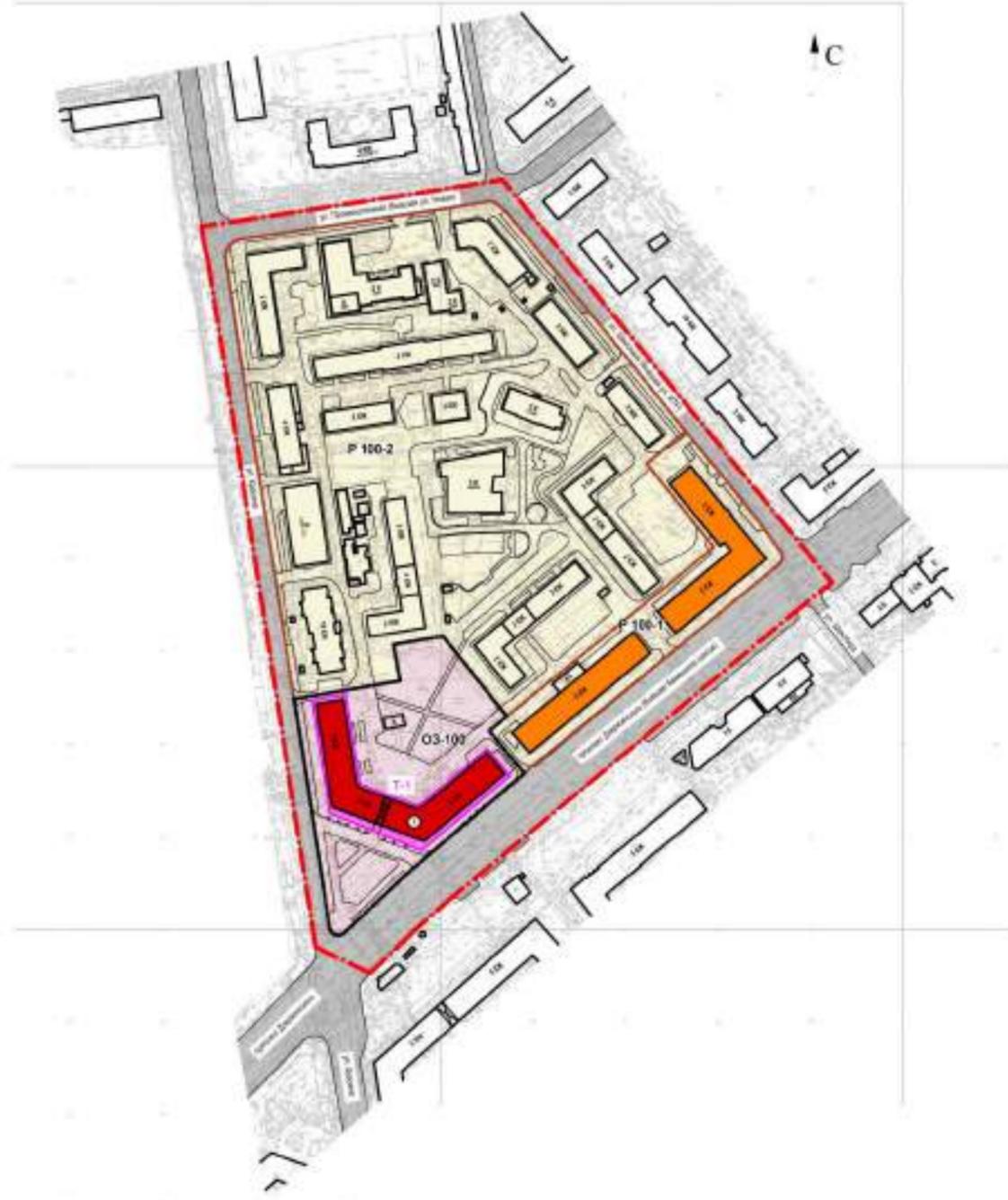
Начальник отдела архитектуры и градостроительства ГАУ НСО НПЦ



И.Ю. Андрианова

**Часть 2**  
**Карта (схема) границ зон охраны (общая)**  
**П-1**

Карта (графическая схема) границ зон охраны объекта культурного наследия, М 1:2000



Экспликация объектов культурного наследия:

№ п/п	№ изд. (этаж)	Наименование объекта культурного наследия	Адрес местонахождения объекта культурного наследия	Дата постройки	Вид	Область охраны принадлежности	Категория охраны
1	1	Дом жилой № 1 завода имени Коминтерна на Баженовском шоссе*	Проект Дзержинского, 1а	1932	Памятник	А	Р

Условные обозначения:

Область охраны принадлежности:  
А - памятник архитектуры.

Категория охраны:  
Р - объект культурного наследия регионального значения.

Условные обозначения:

- граница исследуемой территории;
- территориальный номер объекта культурного наследия по экспликации;
- объект культурного наследия регионального значения;
- объект исторической застройки.

Территория объекта культурного наследия:

- граница территории объекта культурного наследия;
- индекс территории объекта культурного наследия;

Зоны охраны объекта культурного наследия:

- границы охраняемой зоны объекта культурного наследия;
- индекс охраняемой зоны объекта культурного наследия;
- границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия;
- индекс зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

\* Данный план (графическая схема) выполнен на заказо-вом, предоставленном муниципальным бюджетным учреждением г. Новосибирска "Теофонд" и фактически 2024 года, М 1:2000

Лист	№ листа	Дата	Взам. инв. №

04-03-2024-ПЗО					
Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Баженовском шоссе", расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а					
Лист	Коп. инв.	Изм.	Начерт.	Подпись	Дата
Проект					02.24
					02.24
Проект зон охраны				Страниц	Листов
				П	1 / 2
Карта (графическая схема) границ зон охраны объекта культурного наследия, М 1:2000				ГАУ НСО НПЦ	
Нач. отдела					02.24

### **Часть 3**

**Карты (схемы) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой №1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а**

**3.1 Карта (схема) границ охранной зоны ОЗ-100 объекта культурного наследия  
регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на  
Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект  
Дзержинского, 1а**

**Приложение № 1**

**Приложение № 2**

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1  
к постановлению  
Правительства  
Новосибирской области

**СВЕДЕНИЯ**  
**о границах охранной зоны ОЗ-100 объекта культурного наследия,**  
**регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на**  
**Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект**  
**Дзержинского, 1а в границах данной зоны**

Графическое описание местоположения границ охранной зоны ОЗ-100  
объекта культурного наследия



**Применяемые обозначения:**

	граница охранной зоны объекта культурного наследия;
	характерная (поворотная) точка границы охранной зоны объекта культурного наследия;
<b>ОЗ-100</b>	индекс границы охранной зоны объекта культурного наследия;
	объект культурного наследия;
	территория объекта культурного наследия;
	границы земельных участков, имеющих в едином государственном реестре недвижимости, сведения о которых достаточны для определения их местоположения;
<b>54:35:014010:31</b>	кадастровый номер земельного участка.

## Раздел 1

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	Местоположение объекта	Российская Федерация, Новосибирская область, г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади  (P +/- Дельта P)	8219,68 кв. м. +/- 32
3	Иные характеристики объекта	-

## Раздел 2

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат <u>местная система координат (МСК НСО 4 зона)</u>					
2. Сведения о характерных (поворотных) точках границ объекта					
Обозначение характерных (поворотных) точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной (поворотной) точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	490258.62	4200627.57	Картометрический метод	0,10	–
2	490260.01	4200636.58	Картометрический метод	0,10	–
3	490267.83	4200684.73	Картометрический метод	0,10	–
4	490287.47	4200681.40	Картометрический метод	0,10	–

5	490291.73	4200708.20	Картометрический метод	0,10	–
6	490252.53	4200738.70	Картометрический метод	0,10	–
7	490248.01	4200742.28	Картометрический метод	0,10	–
8	490240.23	4200732.84	Картометрический метод	0,10	–
9	490217.14	4200751.24	Картометрический метод	0,10	–
10	490212.73	4200746.15	Картометрический метод	0,10	–
11	490179.45	4200706.17	Картометрический метод	0,10	–
12	490163.33	4200687.15	Картометрический метод	0,10	–
13	490131.80	4200652.94	Картометрический метод	0,10	–
14	490130.93	4200651.15	Картометрический метод	0,10	–
15	490130.96	4200648.47	Картометрический метод	0,10	–
16	490131.90	4200646.96	Картометрический метод	0,10	–
17	490132.83	4200646.28	Картометрический метод	0,10	–
18	490134.69	4200645.43	Картометрический метод	0,10	–
1	490258.62	4200627.57	Картометрический метод	0,10	–
19	490257.84	4200636.95	Картометрический метод	0,10	–
20	490260.84	4200655.34	Картометрический метод	0,10	–

21	490245.06	4200657.66	Картометрический метод	0,10	–
22	490224.10	4200660.84	Картометрический метод	0,10	–
23	490217.13	4200661.89	Картометрический метод	0,10	–
24	490213.31	4200662.32	Картометрический метод	0,10	–
25	490211.71	4200663.54	Картометрический метод	0,10	–
26	490200.55	4200692.78	Картометрический метод	0,10	–
27	490201.01	4200694.99	Картометрический метод	0,10	–
28	490230.67	4200731.50	Картометрический метод	0,10	–
29	490215.81	4200743.62	Картометрический метод	0,10	–
30	490176.08	4200695.50	Картометрический метод	0,10	–
31	490196.56	4200646.38	Картометрический метод	0,10	–
19	490257.84	4200636.95	Картометрический метод	0,10	–

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2  
к постановлению  
Правительства  
Новосибирской области

Текстовое описание границы охранной зоны ОЗ-100 объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
1	2	по асфальтированному проезду вдоль десятиэтажного каменного здания
2	3	по асфальтированному проезду вдоль десятиэтажного каменного здания
3	4	вдоль десятиэтажного каменного здания
4	5	вдоль двухэтажного каменного здания
5	6	вдоль двухэтажного каменного здания
6	7	вдоль двухэтажного каменного здания
7	8	по асфальтированному проезду вдоль пятиэтажного каменного здания
8	9	по асфальтированному проезду вдоль пятиэтажного каменного здания
9	10	по краю проезжей части проспекта Дзержинского
10	11	по краю проезжей части проспекта Дзержинского
11	12	по краю проезжей части проспекта Дзержинского
12	13	по краю проезжей части проспекта Дзержинского
13	14	по краю проезжей части проспекта Дзержинского
14	15	по краю проезжей части ул. Красина
15	16	по краю проезжей части ул. Красина
16	17	по краю проезжей части ул. Красина
17	18	по краю проезжей части ул. Красина

18	1	по краю проезжей части ул. Красина
19	20	вдоль объекта культурного наследия
20	21	вдоль объекта культурного наследия
21	22	вдоль объекта культурного наследия
22	23	вдоль объекта культурного наследия
23	24	вдоль объекта культурного наследия
24	25	вдоль объекта культурного наследия
25	26	вдоль объекта культурного наследия
26	27	вдоль объекта культурного наследия
27	28	вдоль объекта культурного наследия
28	29	вдоль объекта культурного наследия
29	30	вдоль объекта культурного наследия
30	31	вдоль объекта культурного наследия
31	19	вдоль объекта культурного наследия

**3.2 Карта (схема) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Р100-1 объекта культурного наследия регионального значения «Жом жилой № 1 завода им.Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а**

**Приложение № 3**

**Приложение № 4**

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3  
к постановлению  
Правительства  
Новосибирской области

**СВЕДЕНИЯ**

**о границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности  
Р100-1 объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой  
№ 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу:  
г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а**

Графическое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и  
хозяйственной деятельности Р100-1  
объекта культурного наследия



**Применяемые обозначения:**

-  - граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия;
-  - характерная (поворотная) точка границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия;
- Р 100-1** - индекс зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия;
-  - объект культурного наследия;
-  - территория объекта культурного наследия;
-  - границы земельных участков, имеющих сведения в едином государственном реестре недвижимости, сведения о которых достаточны для определения их местоположения;
- 54:35:020148:15** - кадастровый номер земельного участка.

## Раздел 1

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	Местоположение объекта	Российская Федерация, Новосибирская область, г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (P +/- Дельта P)	7031,31 кв. м. +/- 29
3	Иные характеристики объекта	-

## Раздел 2

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат <u>местная система координат (МСК НСО 4 зона)</u>					
2. Сведения о характерных (поворотных) точках границ объекта					
Обозначение характерных (поворотных) точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной (поворотной) точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	490383.64	4200819.29	Картометрический метод	0,10	–
2	490400.98	4200840.42	Картометрический метод	0,10	–
3	490363.70	4200870.57	Картометрический метод	0,10	–
4	490334.58	4200891.80	Картометрический метод	0,10	–
5	490333.03	4200892.05	Картометрический метод	0,10	–
6	490331.30	4200892.00	Картометрический	0,10	–

			метод		
7	490329.71	4200891.24	Картометрический метод	0,10	—
8	490327.61	4200889.04	Картометрический метод	0,10	—
9	490217.14	4200751.24	Картометрический метод	0,10	—
10	490240.23	4200732.84	Картометрический метод	0,10	—
11	490248.01	4200742.28	Картометрический метод	0,10	—
12	490338.08	4200855.00	Картометрический метод	0,10	—
1	490383.64	4200819.29	Картометрический метод	0,10	—

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4  
к постановлению  
Правительства  
Новосибирской области

Текстовое описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Р 100-1 объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
1	2	вдоль двухэтажного каменного здания
2	3	по краю проезжей части ул. Шекспира
3	4	по краю проезжей части ул. Шекспира
4	5	по краю проезжей части ул. Шекспира
5	6	по краю проезжей части проспекта Дзержинского
6	7	по краю проезжей части проспекта Дзержинского
7	8	по краю проезжей части проспекта Дзержинского
8	9	по краю проезжей части проспекта Дзержинского
9	10	по асфальтированному проезду вдоль пятиэтажного каменного здания
10	11	по асфальтированному проезду вдоль пятиэтажного каменного здания
11	12	по асфальтированному проезду вдоль пятиэтажного каменного здания
12	1	вдоль пятиэтажного каменного здания

**3.3 Карта (схема) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Р100-2 объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а**

**Приложение № 5**

**Приложение № 6**

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5  
к постановлению  
Правительства  
Новосибирской области

**СВЕДЕНИЯ**

**о границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности  
Р100-2 объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой  
№ 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу:  
г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а**

Графическое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и  
хозяйственной деятельности Р100-2 объекта культурного наследия



**Применяемые обозначения:**

-  - граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия;
-  - характерная (поворотная) точка границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия;
- Р 100-2** - индекс зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия;
-  - объект культурного наследия;
-  - территория объекта культурного наследия;
-  - границы земельных участков, имеющих в едином государственном реестре недвижимости, сведения о которых достаточны для определения их местоположения;
- 54:35:020148:15** - кадастровый номер земельного участка.

## Раздел 1

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	Местоположение объекта	Российская Федерация, Новосибирская область, г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)	49965,97кв. м. +/- 78
3	Иные характеристики объекта	-

## Раздел 2

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат <u>местная система координат (МСК НСО 4 зона)</u>					
2. Сведения о характерных (поворотных) точках границ объекта					
Обозначение характерных (поворотных) точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной (поворотной) точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	490507.14	4200601.36	Картометрический метод	0,10	–
2	490518.22	4200680.88	Картометрический метод	0,10	–
3	490521.11	4200703.03	Картометрический метод	0,10	–
4	490526.18	4200735.59	Картометрический метод	0,10	–
5	490526.15	4200737.15	Картометрический метод	0,10	–
6	490525.50	4200738.68	Картометрический метод	0,10	–

7	490524.60	4200740.04	Картометрический метод	0,10	–
8	490520.23	4200744.97	Картометрический метод	0,10	–
9	490486.89	4200772.21	Картометрический метод	0,10	–
10	490466.00	4200789.11	Картометрический метод	0,10	–
11	490435.70	4200813.19	Картометрический метод	0,10	–
12	490400.98	4200840.42	Картометрический метод	0,10	–
13	490383.64	4200819.29	Картометрический метод	0,10	–
14	490338.08	4200855.00	Картометрический метод	0,10	–
15	490248.01	4200742.28	Картометрический метод	0,10	–
16	490291.73	4200708.20	Картометрический метод	0,10	–
17	490287.47	4200681.40	Картометрический метод	0,10	–
18	490267.83	4200684.73	Картометрический метод	0,10	–
19	490258.63	4200627.57	Картометрический метод	0,10	–
20	490329.77	4200617.04	Картометрический метод	0,10	–
21	490382.86	4200609.30	Картометрический метод	0,10	–
22	490439.26	4200600.85	Картометрический метод	0,10	–
23	490498.20	4200592.71	Картометрический метод	0,10	–

24	490500.99	4200593.32	Картометрический метод	0,10	–
25	490504.10	4200595.24	Картометрический метод	0,10	–
26	490505.96	4200597.71	Картометрический метод	0,10	–
1	490507.14	4200601.36	Картометрический метод	0,10	–

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6  
к постановлению  
Правительства  
Новосибирской области

Текстовое описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Р100-2 объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
1	2	по краю проезжей части ул. Промышленная
2	3	по краю проезжей части ул. Промышленная
3	4	по краю проезжей части ул. Промышленная
4	5	по краю проезжей части ул. Промышленная
5	6	по краю проезжей части ул. Шекспира
6	7	по краю проезжей части ул. Шекспира
7	8	по краю проезжей части ул. Шекспира
8	9	по краю проезжей части ул. Шекспира
9	10	по краю проезжей части ул. Шекспира
10	11	по краю проезжей части ул. Шекспира
11	12	по краю проезжей части ул. Шекспира
12	13	вдоль двухэтажного каменного здания
13	14	вдоль пятиэтажного каменного здания

14	15	по асфальтированному проезду вдоль двухэтажного каменного здания
15	16	вдоль двухэтажного каменного здания
16	17	вдоль двухэтажного каменного здания
17	18	вдоль десятиэтажного каменного здания
18	19	вдоль десятиэтажного каменного здания
19	20	по краю проезжей части ул. Красина
20	21	по краю проезжей части ул. Красина
21	22	по краю проезжей части ул. Красина
22	23	по краю проезжей части ул. Красина
23	24	по краю проезжей части ул. Красина
24	25	по краю проезжей части ул. Красина
25	26	по краю проезжей части ул. Промышленная
26	1	по краю проезжей части ул. Промышленная

#### **Часть 4**

**Проект требований к градостроительным регламентам и режимы использования земель и земельных участков в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а**

**4.1 Проект требований к градостроительному регламенту и режимов использования земель и земельных участков в границах охранной зоны ОЗ-100 объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу:  
г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а**

**Приложение 7**

ПРИЛОЖЕНИЕ № 7  
к постановлению Правительства  
Новосибирской области

**I. ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ РЕГЛАМЕНТУ  
в границах территории охранной зоны объекта культурного наследия  
регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на  
Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект  
Дзержинского, 1а**

Требования к градостроительному регламенту в границах территории охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения: памятника «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а (далее — объект культурного наследия), в пределах координат характерных (поворотных) точек границы охранной зоны объекта культурного наследия 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11- 12- 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 1 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 19 (индекс охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ-100), согласно приложению № 1:

1. Допускаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренные кодами Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 (далее — Классификатор) в границах территории охранной зоны объекта культурного наследия:

Основные виды разрешенного использования:

- Среднеэтажная жилая застройка, код 2.5;
- Коммунальное обслуживание, код 3.1
- Предоставление коммунальных услуг, код 3.1.1;
- Бытовое обслуживание, код 3.3;
- Магазины, код 4.4.
- Отдых (рекреация), код 5.0;
- Историко-культурная деятельность, код 9.3;
- Земельные участки (территории) общего пользования, код 12.0;
- Улично-дорожная сеть, код 12.0.1
- Благоустройство территории, код 12.0.2.

Условно разрешенные виды использования:

- Связь, код 6,8.

2. Требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам реконструкции объектов капитального строительства в границах территории охранной зоны объекта культурного наследия:

1. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков — требования не подлежат установлению;

2. минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства — требования не подлежат установлению;

3. максимальный (минимальный) процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства — требования не подлежат установлению;

4. предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств — требования не подлежат установлению;

5. предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства — требования не подлежат установлению.

6. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства:

1) Требования к объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства:

капитальный ремонт, реконструкция объектов капитального строительства проводится со следующими ограничениями: без увеличения их размеров, пропорций, параметров по высоте и в плане;

допускается выступ не более чем на 2,5 метра крылец, навесов, приямков из плоскости наружной стены фасада объекта капитального строительства, обращенного к объекту культурного наследия и территориям общего пользования и не влияющих на восприятие объекта культурного наследия.

2) Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объекта капитального строительства:

устройство внешних тамбуров входных групп на фасадах, обращенных к объекту культурного наследия и территориям общего пользования, не допускается.

3) Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства: с применением цветового решения, нейтрального к объекту культурного наследия.

4) Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства:

материалы отделки фасадов объектов капитального строительства:

стены — кирпич, гладкая штукатурка с окраской, плитные материалы, имитирующие штукатурку, кирпич;

кровля — плоская мягкая кровля.

Не допускается использование при отделке фасадов сайдинга (металлических или пластиковых панелей, имитирующих деревянную обшивку, профилированного металлического листа (профнастила), асбестоцементных листов.

5) Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства:

размещение технического и инженерного оборудования (антенн, кабелей, наружных блоков вентиляции и кондиционирования, вентиляционных труб, элементов систем газоснабжения и др.) на фасадах, силуэтных завершениях объектов капитального строительства, на парапетах, ограждениях кровли, вентиляционных трубах, допускается исключительно в предусмотренных проектной документацией местах, скрытых для визуального восприятия, или с использованием декоративных маскирующих ограждений.

б) Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства-требования не подлежат установлению.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства:

а) запрещено строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

б) капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и иные работы на земельных участках, непосредственно связанных с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при условии реализации прошедших государственную историко-культурную экспертизу и согласованных органом охраны объектов культурного наследия Новосибирской области обязательных разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности объекта культурного наследия, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия;

в) в случае строительства подземных сооружений (в том числе инженерных сетей), раздел об обеспечении сохранности объекта культурного наследия должен содержать результаты инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного воздействия проводимых работ на объект культурного наследия.

## **II. РЕЖИМ**

**использования земель и земельных участков в границах территории охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу:  
г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а**

Режим использования земель и земельных участков в границах территории охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения: памятника «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а (далее — объект культурного наследия), в пределах координат характерных (поворотных) точек границы охранной зоны объекта культурного наследия 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 –

11- 12- 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 1 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 19 (индекс охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ-100), согласно приложению № 1:

1) запрещается:

а) устройство сетей инженерно-технического обеспечения в надземном исполнении;

б) применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на конструкции объектов культурного наследия;

в) размещение нестационарных и мобильных объектов;

г) засорение территории бытовыми и промышленными отходами любого вида и форм;

д) размещение отдельно стоящих рекламных и (или) информационных конструкций, наружной рекламы на фасадах и крышах зданий, строений, сооружений, за исключением информационных конструкций, содержащих информацию о популяризации и использовании объектов культурного наследия, информацию ориентирования в городской среде — размерами не более 1,0 × 1,6 метра, высотой от планировочной отметки (для отдельно стоящих конструкций) не более 2,0 метра, а также информацию управления дорожным движением, информацию, размещаемую в целях обеспечения безопасности граждан.

2) капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерно-транспортных коммуникаций, инженерных сетей разрешается при условии исключения их влияния (в том числе динамических воздействий) на сохранность объектов культурного наследия при наличии инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного воздействия на объекты культурного наследия.

3) благоустройство и озеленение территории осуществляется с учетом сохранения особенностей объекта культурного наследия, послуживших основанием для включения их в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению, а также сохранения и восстановления градостроительных характеристик его историко-градостроительной и природной среды, в том числе:

– с заменой покрытия пешеходных дорожек и тротуаров (твердые покрытия — монолитные или сборные, выполняемые из асфальтобетона, цементобетона, природного камня и аналогичных материалов);

– с устройством функционального освещения и ограждения территории в стилистике объекта культурного наследия или нейтрального по отношению к нему;

– с размещением малых архитектурных форм (элементы монументально-декоративного оформления, устройства для оформления мобильного и вертикального озеленения, городская мебель, осветительное оборудование, ограждения), выполненных в стилистике объекта культурного наследия или нейтральных по отношению к нему;

– с заменой зеленых насаждений (деревьев, кустарников, газонов, цветников) перед объектом культурного наследия с высадкой зеленых насаждений (кустарников) высотой, не превышающей 1,0 метра.

**4.2 Проект требований к градостроительному регламенту и режимов использования земель и земельных участков в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Р100-1 объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а**

## **Приложение 8**

ПРИЛОЖЕНИЕ № 8  
к постановлению Правительства  
Новосибирской области

**I. ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ РЕГЛАМЕНТУ  
в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной  
деятельности Р100-1 объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного  
по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а**

Требования к градостроительному регламенту в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а (далее — объект культурного наследия), в пределах координат характерных (поворотных) точек границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 1 (индекс зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия Р 100-1), согласно приложению № 3:

1. Допускаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренные кодами Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 (далее — Классификатор) в границах территории охранной зоны объекта культурного наследия:

Основные виды разрешенного использования:

- Среднеэтажная жилая застройка; код 2.5;
- Многоэтажная жилая застройка, код 2,6;
- Коммунальное обслуживание; код 3.1;
- Предоставление коммунальных услуг, код 3.1.1;
- Историко-культурная деятельность, код 9.3;
- Земельные участки (территории) общего пользования, код 12.0;
- Благоустройство территории, код 12.0.2

2. Условно разрешенные виды использования

- Связь, код 6,8.

2. Требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории зоны

регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков — требования не подлежат установлению;

2) минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства — требования не подлежат установлению;

3) максимальный (минимальный) процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства — требования не подлежат установлению;

4) предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств — требования не подлежат установлению;

5) предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства — требования не подлежат установлению;

6) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

– предельная максимальная высота объектов капитального строительства, реконструкции объектов капитального строительства по коньку крыши — 30,0 метра.

7). Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства:

1. Требования к объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства:

принцип формирования внутриквартальной застройки — фоновый по отношению к объекту культурного наследия;

допускается выступ не более чем на 2,5 метра крылец, навесов, эркеров, балконов, террас, прямков из плоскости наружной стены фасада объекта капитального строительства, обращенного к территориям общего пользования;

2. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объекта капитального строительства:

входные группы в жилые и общественные помещения должны иметь единое архитектурное решение в пределах всего фасада, располагаться с привязкой к композиционным осям фасада, иметь одинаковые цвет, конструкцию и рисунок дверных полотен по всему фасаду;

устройство внешних тамбуров входных групп на фасадах, обращенных к территориям общего пользования, не допускается;

3. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства:

с применением цветового решения, нейтрального к объекту культурного наследия.

4. Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства:

материалы отделки фасадов объектов капитального строительства:

стены — кирпич, гладкая штукатурка с окраской, плитные материалы;  
кровля — скатная металлическая кровля.

Не допускается использование при отделке фасадов сайдинга (металлических или пластиковых панелей, имитирующих деревянную обшивку, профилированного металлического листа (профнастила), асбестоцементных листов.

5. Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства:

размещение технического и инженерного оборудования (антенн, кабелей, наружных блоков вентиляции и кондиционирования, вентиляционных труб, элементов систем газоснабжения и др.) на фасадах, силуэтных завершениях объектов капитального строительства (башнях, куполах), на парапетах, ограждениях кровли, вентиляционных трубах, ограждениях балконов, лоджий допускается исключительно в предусмотренных проектной документацией местах, скрытых для визуального восприятия, или с использованием декоративных маскирующих ограждений.

6. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства:

фасады объектов капитального строительства, обращенные к территориям общего пользования, оборудуются архитектурным освещением;

архитектурное освещение фасадов объектов капитального строительства не должно приводить к нарушению восприятия пропорций и иных визуальных характеристик объекта капитального строительства и объекта культурного наследия, попадающего в зону влияния архитектурного освещения объекта капитального строительства, нарушать гигиенические нормативы освещенности окон жилых зданий, предусмотренные федеральными санитарными правилами, ослеплять участников дорожного движения.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства:

а) строительство и реконструкция подземных строений, сооружений:

– при наличии инженерных исследований, подтверждающих отсутствие негативного воздействия на объекты культурного наследия;

б) строительство, капитальный ремонт и реконструкция иных зданий, строений, сооружений:

– с применением отдельных современных фасадных и облицовочных материалов в отделке стен: штукатурка;

– с применением цветового решения, нейтрального по отношению к объектам культурного наследия (цвет из цветовой палитры отделки фасадов объектов культурного наследия);

в) строительство, капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и иные работы на земельных участках, непосредственно связанных с земельным участком в границах территории объекта

культурного наследия, проводятся при условии реализации прошедших государственную историко-культурную экспертизу и согласованных органом охраны объектов культурного наследия Новосибирской области обязательных разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия в проектах проведения таких работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия;

г) в случае строительства подземных сооружений (в том числе, инженерных сетей), раздел об обеспечении сохранности объекта культурного наследия должен содержать результаты инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного воздействия проводимых работ на объект культурного наследия.

## **II. РЕЖИМ**

**использования земель и земельных участков в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а**

Режим использования земель и земельных участков в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия памятника регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а (далее — объект культурного наследия), в пределах координат характерных (поворотных) точек границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 1 (индекс зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия Р100-1), согласно приложению №3:

1) запрещается:

а) устройство сетей инженерно-технического обеспечения в надземном исполнении;

б) применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия;

в) засорение территории бытовыми и промышленными отходами любого вида и форм;

г) проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, создающих угрозу для сохранности объекта культурного наследия;

д) размещение объектов наружной рекламы и информации, включая рекламные конструкции с размером рекламной поверхности, превышающим 1,2 метра по короткой стороне и 1,8 метра по длинной стороне, высотой от планировочной отметки (для отдельно стоящих конструкций) не более 2 метра, за

исключением рекламных конструкций, размещаемых на фасадах объектов капитального строительства;

ж) размещение на фасадах объектов капитального строительства рекламных конструкций, совокупная площадь рекламной поверхности которых превышает 5% ортогональной проекции площади фасада, выходящего на улицу;

и) размещение объектов наружной рекламы и информации, перекрывающих элементы декоративного оформления фасадов объектов капитального строительства.

2) Разрешается разборка дисгармоничных объектов при отсутствии их историко-культурной ценности и /или по факту их аварийного /неудовлетворительного технического состояния.

3) Благоустройство и озеленение территории осуществляется с учетом сохранения особенностей объекта культурного наследия, послуживших основанием для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению.

**4.3 Проект требований к градостроительному регламенту и режимов использования земель и земельных участков в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Р100-2 объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а**

**Приложение 9**

ПРИЛОЖЕНИЕ № 9  
к постановлению Правительства  
Новосибирской области

**I. ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ РЕГЛАМЕНТУ  
в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной  
деятельности Р-100-2 объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного  
по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а**

Требования к градостроительному регламенту в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения: памятника Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а (далее — объект культурного наследия), в пределах координат характерных (поворотных) точек границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24 – 25 – 26 – 1 (индекс зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия Р100-2) согласно приложению № 5:

1. Допускаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренные кодами Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 (далее — Классификатор) в границах территории охранной зоны объекта культурного наследия:

Основные виды разрешенного использования:

- Среднеэтажная жилая застройка, код 2.5;
- Многоэтажная жилая застройка, код 2,6;
- Коммунальное обслуживание, код 3.1;
- Предоставление коммунальных услуг, код 3.1.1;
- Оказание услуг связи, код 3.2.3;
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование, код 3.5.1;
- Магазины, код 4.4;
- Общественное питание, код 4.6;
- Историко-культурная деятельность, код 9.3;
- Земельные участки (территории) общего пользования, код 12.0;
- Благоустройство территории, код 12.0.2

2. Условно разрешенные виды использования:

- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, код 2.1.1;
- Хранение автотранспорта, код 2.7.1;

- Площадки для занятий спортом, код 5.1.3;
- Связь, код 6,8.

2. Требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков — требования не подлежат установлению;

2) минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства — требования не подлежат установлению;

3) максимальный (минимальный) процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства — требования не подлежат установлению;

4) предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств — требования не подлежат установлению;

5) предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства — требования не подлежат установлению;

б) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

– предельная максимальная высота объектов капитального строительства, реконструкции объектов капитального строительства по коньку крыши — 41,0 метра.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства:

а) строительство и реконструкция подземных строений, сооружений:

– при наличии инженерных исследований, подтверждающих отсутствие негативного воздействия на объекты культурного наследия;

б) строительство, капитальный ремонт и реконструкция иных зданий, строений, сооружений:

– с применением отдельных современных фасадных и облицовочных материалов в отделке стен: кирпич, гладкая штукатурка, облицовочные фасадные плиты;

– с применением цветового решения, нейтрального по отношению к объектам культурного наследия (цвет из цветовой палитры отделки фасадов объектов культурного наследия);

в) строительство, капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и иные работы на земельных участках, непосредственно связанных с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при условии реализации прошедших государственную историко-культурную экспертизу и согласованных органом

охраны объектов культурного наследия Новосибирской области обязательных разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия в проектах проведения таких работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия;

г) в случае строительства подземных сооружений (в том числе, инженерных сетей), раздел об обеспечении сохранности объекта культурного наследия должен содержать результаты инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного воздействия проводимых работ на объект культурного наследия.

## **II. РЕЖИМ**

**использования земель и земельных участков в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Держинского, 1а**

Режим использования земель и земельных участков в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Держинского, 1а (далее — объект культурного наследия), в пределах координат характерных (поворотных) точек границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24 – 25 – 26 – 1 (индекс зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия Р-100-2), согласно приложению № 5:

1) запрещается:

а) устройство сетей инженерно-технического обеспечения в надземном исполнении;

б) применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на конструкции объектов культурного наследия;

в) засорение территории бытовыми и промышленными отходами любого вида и форм;

г) проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, создающих угрозу для сохранности объектов культурного наследия;

д) размещение объектов наружной рекламы и информации, включая рекламные конструкции с размером рекламной поверхности, превышающим 1,2 метра по короткой стороне и 1,8 метра по длинной стороне, высотой от планировочной отметки (для отдельно стоящих конструкций) не более 2 метра, за исключением рекламных конструкций, размещаемых на фасадах объектов капитального строительства;

ж) размещение на фасадах объектов капитального строительства рекламных конструкций, совокупная площадь рекламной поверхности которых превышает 5% ортогональной проекции площади фасада, выходящего на улицу;

и) размещение объектов наружной рекламы и информации, перекрывающих элементы декоративного оформления фасадов объектов капитального строительства.

2) разрешается разборка дисгармоничных объектов, нейтральных объектов при отсутствии их историко-культурной ценности и /или по факту их аварийного /неудовлетворительного технического состояния.

3) благоустройство и озеленение территории осуществляется с учетом сохранения особенностей объекта культурного наследия, послуживших основанием для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению.

**Часть 5**  
**Карта (схема) градостроительного зонирования П-2**

План (графическая схема) градостроительного зонирования, М 1:2000



Экспликация объектов культурного наследия:

№ п/п	№ на плане	Наименование объекта культурного наследия	Адрес местонахождения объекта культурного наследия	Дата постройки	Вид	Объем охраны	Категория охраны
1	1	Дом жилой №1 завода имени Коминтерна на Кавальской улице	Проект Держинского, 1а	1962	Памятник	А	Р

Условные обозначения:  
 Объем охраны принадлежности:  
 А - памятник архитектуры.

Категория охраны:  
 Р - объект культурного наследия регионального значения.

- Условные обозначения:
- граница наследуемой территории;
  - порядковый номер объекта культурного наследия по экспликации;
  - граница кадастровых земельных участков;
  - граница кадастровых земельных участков;
  - проектные границы территории с особыми условиями использования;
  - индекс проектной территории с особыми условиями использования

Историко-архитектурная ценности:

- объект культурного наследия;
- здание исторической застройки.

Территория объекта культурного наследия:

- граница территории объекта культурного наследия;
- индекс территории объекта культурного наследия

Градостроительное зонирование:

- Р-2 зона озеленения;
- Р-4 зона объектов культуры и спорта;
- Ж-1.1 территории застройки жилыми домами различной этажности различной плотности застройки;
- ОЗ-5 зона объекта дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования;
- ИТ-3 зона улично-дорожной сети.

- Данный план (графическая схема) выполнен на геокартоснимке, предоставленном муниципальным бюджетным учреждением г. Новосибирска "Телфорд" в феврале 2024 года, М 1:2000.
- Территориальные зоны на данной карте (графической схеме) показаны в соответствии с решением Совета депутатов г. Новосибирска от 24.06.2008 № 1266 (ред. от 15.06.2024, с изм. от 01.07.2024) "О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска".

04-03-2024-ПЗО

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом жилой №1 завода им. Коминтерна на Кавальской улице", расположенного по адресу: г. Новосибирск, проект Держинского, 1а

Лист	Возвуч.	Изм.	Надз.	Подпись	Дата	Проект зон охраны	Страниц	Лист	Листов
Работопол		Народова			02.24			П	2
Проверит		Андреева			02.24				
И. директор		Дубовик			02.24	Карта (графическая схема) градостроительного зонирования, М 1:2000	ГАУ НСО НПЦ		
Изм. отдела		Андреева			02.24				