



**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ПРАВИТЕЛЬСТВА БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Белгород

« 27 » августа 2007 г.

№ 187-ПН

**Об утверждении проекта зон охраны
объектов культурного наследия**

В соответствии с Законом Российской Федерации от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и законом Белгородской области от 13 ноября 2003 года № 97 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) Белгородской области», а также в целях обеспечения сохранности историко-культурного наследия Белгородской области правительство области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемый проект зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) «Административное здание» (г.Белгород, Соборная площадь, д.4), «Административно-общественное здание» (г.Белгород, ул.Попова, д.24), «Здание Белгородского академического драматического театра им. М.С.Щепкина» (г.Белгород, Соборная площадь, д.1) в составе: Том 1. Часть 1. Материалы исследования. Текстовая часть; Том 1. Часть 2. Материалы исследования. Иллюстрации; Том 2. Часть 1. Территория и зоны охраны объектов культурного наследия. Текстовая часть; Том 2. Часть 2. Территория и зоны охраны объектов культурного наследия. Графическая часть.

2. Установить, что предусмотренный проектом зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) режим использования охраняемых зон объектов культурного наследия, зон регулирования застройки и режим ограничения хозяйственной деятельности на их территориях обязательен для всех юридических и физических лиц.

3. Контроль за исполнением постановления возложить на департамент образования, культуры и молодежной политики Белгородской области (Коврижных Ю.В.).

Губернатор
Белгородской области



Е. Савченко

1. Общие положения. Характеристика объектов и содержание исследования

В настоящем томе представлены материалы к обоснованию принятых проектных решений к установлению границ территорий объектов культурного наследия, границ зон охраны объектов культурного наследия, режимов использования территорий и градостроительных регламентов зон охраны объектов культурного наследия.

Объекты исследования:

1. «Административное здание», объект культурного наследия регионального значения, расположен по адресу г.Белгород, Соборная площадь,4. Принят на государственную охрану Постановлением губернатора области от 09.03.2005 г. № 40. Собственность - государственная, Белгородской области; Пользователь: правительство Белгородской области.

1. «Административно-общественное здание», объект культурного наследия регионального значения, расположен по адресу г.Белгород, ул.Попова, 24. Принят на государственную охрану Постановлением губернатора области от 09.03.2005 г. № 40. Собственность - государственная, Белгородской области; Пользователь: правительство Белгородской области (департамент агропромышленного комплекса).

2. «Здание Белгородского академического драматического театра им. М.С.Щепкина», объект культурного наследия регионального значения, расположен по адресу: г.Белгород, Соборная площадь, 1. Принят на государственную охрану постановлением главы администрации области от 28.01.2000г.№ 59. Собственность - государственная, Белгородской области; Пользователь: ГУК Белгородский академический драматический театр им. М.С.Щепкина.

Цель исследования:

Разработка проектов зон охраны объектов культурного наследия

Задачи исследования:

ПРОЕКТ
ЗОН ОХРАНЫ ОБЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
(ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ)
«Административное здание»
(г.Белгород, Соборная площадь,4),
«Административно-общественное здание»
(г.Белгород, ул.Попова, 24)
«Здание Белгородского академического драматического
театра им. М.С.Щепкина»
(г.Белгород, Соборная площадь, 1)

Том 1. Часть 1. Материалы исследования. Текстовая часть.

Директор ГУП ВО
«Нормативно - проектный центр»

Морозова В.Л.

Руководитель проекта

Кригер Л.В.

2006 г.

Содержание

1. Общие положения. Характеристика объектов и содержание исследования	3
2. Историко-градостроительный анализ города	6
2.1. Исторический природный ландшафт и топография города	6
2.2. Этапы развития города (краткий исторический обзор)	6
2.3. Выводы по историко-градостроительному анализу	17
3. Исследование территории проектирования	20
3.1. Исторический культурный слой	20
3.2. Заключение по потенциальному наличию исторического культурного слоя на территориях объектов наследия	22
3.3. Современное состояние объектов культурного наследия, обуславливающее принятие проектного решения по установлению границ и режимов зон охраны	23
3.3.1. «Административное здание» (г.Белгород, Соборная площадь, д.4)	23
3.3.2. «Административно-общественное здание» (г.Белгород, ул.Попова, д.24)	24
3.3.3. «Здание Белгородского академического драматического театра им. М.С.Щепкина» (г.Белгород, Соборная площадь, д.1)	25
4. Источники и литература	27
4.1. Библиография	27
4.2. Нормативные правовые акты	29
4.3. Архивные и иные источники	30

1. Общие положения. Характеристика объектов и содержание исследования

В настоящем томе представлены материалы к обоснованию принятых проектных решений к установлению границ территорий объектов культурного наследия, границ зон охраны объектов культурного наследия, режимов использования территорий и градостроительных регламентов зон охраны объектов культурного наследия.

Объекты исследования:

1. «Административное здание», объект культурного наследия регионального значения, расположен по адресу г.Белгород, Соборная площадь,4. Принят на государственную охрану Постановлением губернатора области от 09.03.2005 г. № 40. Собственность - государственная, Белгородской области; Пользователь: правительство Белгородской области.

1. «Административно-общественное здание», объект культурного наследия регионального значения, расположен по адресу г.Белгород, ул.Попова, 24. Принят на государственную охрану Постановлением губернатора области от 09.03.2005 г. № 40. Собственность - государственная, Белгородской области; Пользователь: правительство Белгородской области (департамент агропромышленного комплекса).

2. «Здание Белгородского академического драматического театра им. М.С.Щепкина», объект культурного наследия регионального значения, расположен по адресу: г.Белгород, Соборная площадь, 1. Принят на государственную охрану постановлением главы администрации области от 28.01.2000г.№ 59. Собственность - государственная, Белгородской области; Пользователь: ГУК Белгородский академический драматический театр им. М.С.Щепкина.

Цель исследования:

Разработка проектов зон охраны объектов культурного наследия

Задачи исследования:

1. Проведение историко-градостроительного и ландшафтно-визуального исследования.

2. Проведение натурного обследования и фотофиксации территории.

3. Составление историко-культурного опорного плана территории.

4. Определение границ территорий объектов культурного наследия и границ зон охраны в структуре современной городской среды.

5. Определение режимов использования территорий объектов культурного наследия и территорий зон охраны объектов культурного наследия.

Метод проведения исследования: Историко-архивные и натурные исследования, составление историко-культурного опорного плана и проекта

зон охраны, выполняются в соответствии с действующими нормативными правовыми актами:

1) Федеральным законом от 25.05.2002 №73-ФЗ «Об объектах историко-культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

2) Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004г. №190-ФЗ

3) Инструкцией по организации зон охраны недвижимых памятников истории и культуры СССР, утвержденной приказом Министерства культуры СССР по согласованию с Госстроем СССР 24.01.86 N 33;

4). Инструкцией «О порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка», утвержденной Приказом Министерства Регионального развития РФ от 11 августа 2006 г. № 93 и иными методическими рекомендациями и материалами¹

Территория проектирования (исследования):

Для решения цели и задач проекта, в соответствии с действующим законодательством и методиками проектирования, к исследованию и проектированию принимается территория исторической части города Белгорода в границах ул.50-летия Белгородской области (Чернышевского), ул.Преображенской (Коммунистической), Н.Чумичева (Красина), ул.Победы, Гражданского проспекта (пр.Ленина), ул. Попова, Соборной площади (пл.Революции).

Расширение территории исследования: в границах города нач.ХХв. Графически территория проектирования представлена на ил.1².

Источниковая база: материалы предыдущих исследований объектов культурного наследия г.Белгорода, картографические материалы [ХУІІІ - нач.ХХ в. из фондов различных архивов и опубликованных источников; картографический материал из ведомственного картфонда управления архитектуры и градостроительства Белгородской области; материалы из архива ФГУП НииПИ Урбанистики г.Санкт-Петербурга; библиографические и иные источники.

Примечание [С1]:

Исследование проведено на основании Планового задания на разработку проекта зон охраны объектов культурного наследия, выданного управлением культуры Белгородской области.

¹ "Инструкция о составе, порядке разработки, согласовании и утверждении научно-проектной документации для реставрации недвижимых памятников истории и культуры", утв. Мин.культ.РФ от 25.03.1994 г. № 219; "Методические указания об использовании памятников истории и культуры как градоформирующих факторов при разработке генеральных планов и проектов детальной планировки городов": ЦНИИП градостроительства Госкомархитектуры. - М.: Строиздат., 1988. - 32с.; "Руководство по планировке и застройке городов с памятниками истории и культуры". - М. : Строиздат, 1988. - 141с

² Здесь и далее содержатся ссылки на иллюстрации части 2 тома 1.

Результаты исследования представлены в двух томах.

Том 1. Материалы исследования.

Часть 1. Текстовая часть.

Часть 2. Графическая часть (иллюстрации).

Том 2. Проект зон охраны объектов культурного наследия «Административное здание»(г.Белгород, Соборная площадь,4), «Административно-общественное здание» (г.Белгород, ул.Попова, 24), «Здание Белгородского академического драматического театра им. М.С.Щепкина» (г.Белгород, Соборная площадь, 1).

Часть 1. Текстовая часть

Часть 2. Графическая часть

Исследование выполнено:

ГУП Воронежской области «Нормативно-проектный центр» (г.Воронеж), авторским коллективом в составе:

Кригер Л.В. - научный руководитель проекта, (лицензия на осуществление деятельности по реставрации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), сер.РПК №562 (виды работ: научно-исследовательские, изыскательские работы (архитектурные исследования), выд.15.07.2005г. Федеральной службой по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охраны культурного наследия. Аттестат архитектора-реставратора, выданный МК РФ от 23.01.04г., удостоверение № 5281);

Дьяков М.Ю. - архитектор.

2. Историко-градостроительный анализ города

2.1. Исторический природный ландшафт и топография города

Современный Белгород расположен при впадении реки Везелка (протекает с запада на восток) в р.Северский Донец (течение с севера на юг, правый приток р.Дон). Рельеф города неоднородный, образован высокими береговыми меловыми склонами - мысами (разница отметок ок.60м.) правобережья Северского Донца, снижающимися к левобережной пойме р.Везелка, при ее впадении в Донец. Левый берег р.Северский Донец, невысокий (перепад отметок 15-20м.), местами заболочен. Правобережье Везелки, в пойменной части также невысокое (ок.10 м.), однако к югу вновь переходит в высокие склоны правобережья Северского Донца.

В XVII веке пойма р.Везелки, низменные части рельефа правобережья Донца, а также, частично, его береговые мысы были покрыты лесом (сосна, дуб и др.). На территории современного города коренных лесов не сохранилось.

Белгород преимущественно расположен на правом берегу Северского Донца, по обе стороны р.Везелки. Сложный естественный рельеф и сложившиеся еще в XVII-XVIII вв. транспортные магистрали, обусловили компактное ядро центра и восточной части с линейными образованиями, вытянутыми вдоль р.Везелки (в северо-западном направлении, ул.Фрунзе), автодорог на Москву (в северном направлении, пр.Богдана Хмельницкого), на Корочу (в северо-восточном направлении, ул.Корочанская), железной дороги (в юго-восточном направлении, ул.Волчанская).

2.2. Этапы развития города (краткий исторический обзор)

Ниже в краткой форме представлен обзор истории Белгорода, в т.ч. его формирования и развития как населенного места, выполненный как на основе опубликованных источников, касающихся археологических объектов, так и на основе архивных, библиографических, картографических и натурных исследований. Цель данного обзора - выявить общеисторические контексты развития города для определения подлинных объектов, отражающих исторические этапы и периоды, в первую очередь на территории исследования.

С 1580-х годов в России развернулось строительство крепостей на Поле, призванных стать военными опорными пунктами южных рубежей России. Правительственная комиссия, осматривавшая места возможного размещения, крепостей дала следующую характеристику места будущей крепости: «место крепко, гора велика, и леса пришли великие, и земля добра, мочно быть в том месте городу».

В 1596 г³, по указу Федора Ивановича, на высоком правом берегу реки Северский Донец, построили крепость Белгород. Строили первую белгородскую крепость воеводы М. Ноздреватый, А. Волконский и подьячий М. Спиридонов.

Крепость была прямоугольная в плане, размером 230 на 234 м. Детинец был обнесен деревянной стеной, рубленной, вероятно, «тарасами» со сторонами 1,4 - 1,9 м. Крепостные стены находились на земляном валу, покрытом обожженной глиной. Детинец имел восемь башен, четыре из которых были проезжими. Перед стенами был вырыт ров глубиной до двух метров. Для снабжения гарнизона водой были устроены два подземных хода - «тайник» к Северскому Донцу и аналогичный ход в юго-западном направлении, выведенный в овраг на берег ручья Ячнев Колодезь. С запада крепость опоясывали две линии укреплений, а с восточной стороны находился крутой береговой обрыв. Второй пояс укреплений проходил полукольцом в 135 - 300 м от детинца и состоял из земляного вала высотой до 2,8 м. На валу, для прикрытия стрелков, находился тын из вертикально стоявших бревен толщиной 16 - 20 см. Перед валом проходил ров.

Третья, внешняя линия обороны Белгорода находилась в 175 м от первой, состояла из рва и вала, имевшего сильно выступающие вперед площадки для деревянных башен, квадратных в плане, размером 5х5 м, фланкировавших ров. По гребню вала стояли стены. Рубка башен и стен была двойной с глиняным заполнением. Вероятно, стены были с обламами, а расстояние между башнями не превышало 100 - 150 м. Вал был обмазан необожженной глиной.

Таким образом, Белгород 1596 года был довольно хорошо укрепленной крепостью, имевшей три линии обороны. Основой обороны была прямоугольная крепость с рублеными стенами. Внешняя линия, принимавшая на себя первый удар, была укреплена сильнее, чем второй пояс, который в случае прорыва противника должен был его задержать.

Местоположение первой крепости показано на ил. 1.

³ Дата основания первой Белгородской крепости является предметом научной полемики профессиональных историков и краеведов, которые приводят множество доказательств в пользу как 1593, так и 1596 года, а также X века. В идеале - ответы на вопросы могло бы дать детальное археологическое исследование Белгородского городища на Меловой горе. Но, к настоящему времени, упомянутый памятник уже не существует. В 1960-е гг. XX в. городище было уничтожено в ходе разработки меловых залежей. Охранные раскопки экспедиции Института археологии АН СССР, проведенные в 1950-е гг. (рук., А.В. Никитин) показали, что ранний этап в жизни Белгорода, как и ряда других позднесредневековых городов юга России, изначально связан постройкой мощной крепости, оснащенной сложной системой дерево-земляных фортификационных сооружений. Город был заложен на месте более ранней крепости с кирпично-сырцовыми стенами, возведенной в IX в. алано-болгарским (хазарским) населением салтовской культуры. Здесь также следует отметить, что, вероятно, первая крепость 1696г. была выстроена точно на месте (и возможно, с использованием фундаментов и стен) существовавшей на этом месте хазарской крепости - прием, встречающийся в крепостном строительстве XVI-XVII веков. Такова, например, была крепость Ольшан - ныне село В.Ольшан в Воронежской области.

Помимо укреплений, в городе, ниже крепости к югу, в начале XVII в. сформировался посад, а еще южнее, ближе к реке Везелице, в 1599 г. был основан Николаевский мужской монастырь⁴.

Местоположение посада первой крепости сохранилось в современной топонимике города - бывшей слободы Подбелянской, или Покровки (ул. Меловая, Нагорная), наименовании железнодорожной платформы ("Белая гора"), а также в сохранившейся с нач. XVII в. планировке этого участка города (неправильной формы небольшие кварталы с улицами, ориентированными к реке и горе - крепости). Местоположение Николаевского мужского монастыря - в квартале при ул. Победы (бывш. Везельской), Пугачева (бывш. Нижне-Никольской), Князя Трубецкого (Введенская) и Белгородского полка (Михайловская) определяется по архивному картографическому материалу.

В 1612 г. город сожгли черкасы под командованием Л. Лубенского. Как писал современник: «Белгород и острог большой и малой и посад, и на посаде монастырь..., и мирския церкви, и дворы все разорили и выжгли без остатка».

В 1613-1621 гг. белгородская крепость была перенесена на левый берег Северского Донца, в низинное место.

В "Книге Большому Чертежу", составленной в 1627 г., о Белгороде сказано следующее: "А Белгород стоял на Донце, на Белой горе, на правой стороне Донца. И после литовского разоренья перенесен на другую сторону Донца, с нижние стороны Белого Колодезя, от берега от Донца, от старого городища 380 сажень, стоит в niskом месте. А Белой Колодезь течет из Разуменского лесу, пал в Донец выше города. А ниже Белгорода, версты з 2, пала в Донец речка Везеница".

Руководил постройкой новой крепости воевода Никита Лихарев. «И после литовского разоренья, собрався, белгородские всякие люди острог поставили за рекою, за Северским Донцом, на нагайской стороне (левом берегу)» - этот район до сих пор называют Старым Городом. Крепость была меньше первой, стояла уже не на горе, а на низменности, но была удачно защищена не только рекой, а также «топями и болотами».

Вторая крепость в плане представляла собой трапецию и состояла из двух частей: города (детинца) и примыкавшего к нему острога. Детинец был выстроен в виде стоячего острога с обламами, имевшего восемь башен высотой по 17 венцов до облатов (более 3,5 м). Первоначально башни были «рублены в липовом лесу», но в 1630 г. четыре, наиболее сильно подгнившие, были перестроены из дуба. Острог насчитывал 15 башен, соединенных тыном. Башни были сооружены также из липы, но в том же 1630 г. 11 из них было заменено дубовыми. В остроге имелось трое ворот: Вожевские, Разуменские и Донецкие. С западной стороны острог упирался в болота.

⁴ Ссылки на архивные источники приведены в Списке источников по видам объектов. Местоположение монастыря показано на ил. 1.

Посад формировался к юго-западу от крепости. Местоположение второй крепости и посада сохранилось в современной топонимике северо-восточной части города: "Старый город", ручей (левый приток Северского Донца) Нижегородской, улицы Старокрепостная, Старогородская, Корочанская, а также в характерной "нерегулярной" планировке этой части (ил.1).

В эти годы, вероятно, частично жилые кварталы возрождались на прежнем месте (сл.Покровка), а также формировались на правом берегу р.Северский Донец, около впадения в него р.Везелки, вокруг мужского Николаевского монастыря. В 1622 г. на месте женского скита, на левом берегу р.Везелки, был основан женский Рождество-Богородицкий монастырь (ныне - территория, занимаемая зданием Белгородского академического драматического театра им. М.С.Щепкина, сквером вокруг театра и частью жилого квартала, к западу от театра)

В начале XVII в. формируется будущий Белгородский уезд: белгородские разъезды и станицы распространились почти до впадения Северского Донца в Дон. К 1625 г. в Белгородской округе действовали 40 станиц общей численностью 360 человек.

В 1635 году началось строительство Белгородской Черты, продолжавшееся более двадцати лет. Уникальное военно-инженерное сооружение представляло собой непрерывную линию обороны длиной около 800 км (на территории современной Белгородской области – 425 км). Крепости соединял земляной вал и засеки - деревянные стены; укреплялись естественные преграды, на речных бродах ставились частоколы.

В начале XVII века одной из трех важнейших дорог, по которым татары двигались на Москву, была Муравская сакма (ее трассировка примерно соответствует современной западной границе Белгорода). Именно на этом опасном участке было поставлено две крепости: Болховец и Белгород, расположенные очень близко друг к другу (11 км), по сравнению с остальными крепостями Белгородской черты.

Таким образом, на территории современного Белгорода находятся территории двух крепостей Белгородской черты: Болховец и Белгород (ил.2).

Город-крепость Болховец, непосредственно перекрывающая Муравскую сакму, был выстроен в 1646 г. на левом берегу реки Везелки и представляла собой крепость комбинированного типа - и земляную, и деревянную. Мощный земляной вал окружал деревянную острожную дубовую стену, протяженностью около 1135 м. с семью башнями, в т.ч. двумя проездными. Посады защищали надолбы, ров и вал (ил.2, в). К северо-западу от города сформировались слободы Стрелецкая, Пушкарская, Драгунская, ныне сохранившиеся за чертой Белгорода в Белгородском районе.

Укрепленная линия (вал) Черты шла от города Болховца вдоль р. Везелки (примерно совпадая с трассировкой нынешней ул.Фрунзе (Сумской) и далее по ул.Чапаева (бывш. ул. Болховской Жилой слободы).

Когда в 1648 г. вал Черты подвели от города Болховца к устью р.Везелки, стало очевидным, что Белгород «стоит не у места» - от главных укреплений его отделяла река Северский Донец. По инициативе воеводы

князя Н.Одоевского крепость было решено вновь перенести – на этот раз на правый берег р.Везелки.

17 сентября 1650 г. воеводой Василием Головиным крепость Белгород была заложена на третьем по счету месте, южнее первой крепости и западнее второй, на правом берегу реки Везелки (примерно между улицами Пушкина, Чернышевского, Фрунзе и Победы).

Третья крепость представляла собой деревянный острог с обломом. С юга по левому берегу р. Везелка вместо стены шел земляной вал Белгородской черты.

В 1668 г. в крепости выстроили вторую часть – «Большой город», после чего первую часть стали именовать «Меньшим городом» (ил.2, а, б). «Большой город» простирался от нынешней ул. 50-летия Белгородской области (Чернышевского) до р.Северский Донец; северная его стена проходила приблизительно по современной ул. Преображенской (Коммунистической).

В 1669 г. крепость состояла из двух острогов - деревянного и земляного. Деревянный стоячий острог (Малый город) имел 4 проездные и 7 глухих башен и дубовые стены протяженностью 1200 м. Стены высотой 5 м. имели обламы. Проездные башни защищались «земляными отводными городками». С внешней стороны острожных стен вырыли ров глубиной и шириной по 6 м.

С востока к Малому городу примыкал **земляной острог**, называвшийся **Белгород Большой**. Земляной город с протяженностью границы около 4 км имел восемь башен, в том числе три проездные. Однако лишь с юга и севера его прикрывал земляной вал. С востока, со стороны Северского Донца, Белгород Большой защищала деревянная острожная стена, местами, состоявшая из тарасов. С наиболее доступной северной стороны были дополнительно установлены туры. Между двумя частями крепости в стене были устроены ворота, над которыми возвышалась Никольская башня с часами.

В 1690-х годах крепость окончательно перестраивают по новой для России фортификационной системе – бастионной (или «итальянской»). Вместо башен возводят многоугольные бастионы. Деревянные стены заменяют на высокий и широкий земляной вал, надежно защищающий от огня артиллерии.

В земляном городе размещались 2 монастыря, 9 церквей и 353 двора служилых людей. К реке Везелке вели тайники. Крепость имела подземные вылазы. Став главным городом Белгородской черты, ее административным центром, Белгород достиг вскоре значительных размеров.

В 1640-1670-х гг. Белгородцы вели широкую торговлю в Курске, Корочее, Волховом, Валуйках, Чугуеве, Яблонове, Нежегольске и на Дону. Вывозили продукты промыслов, соль и хлеб. В Белгород приезжали торговые люди из Москвы, Калуги, Коломны и других городов, продавая москательные и галантерейные товары, железо, скот. Белгородский рынок больше потреблял: здесь постоянно находились крупные войсковые контингенты, нуждавшиеся в товарах.

Во второй половине XVII века Белгород становится не только военным и административным, но и духовным центром – в 1667г. здесь учреждают

Белгородско-Обоянскую епархию, административный центр которой разместился при Свято-Троицком соборе в Малом городе.

Собор Святой Троицы ведет свое начало от построенной в первой крепости в **1596** году деревянной Троицкой церкви. В 1623 году, уже в новой "восточной" крепости был возведен новый деревянный Троицкий собор. При строительстве третьей крепости собор был перенесен в центр ее Малого города (1651г.). В 1667 году Троицкая церковь стала кафедральным собором Белгородско-Обоянской епархии. В 1690 году на месте деревянной церкви вновь был заложен теперь уже каменный собор во имя Святой Троицы, освященный в **1707** году.

Геополитическое положение Белгорода в XVII - нач.XVIII вв. определялось прежде всего его военным значением как центра обороны Юга России. Это военное значение заметно снижается в течение XVIII столетия.

В 1708 году Белгород был приписан к Киевской губернии. А в **1719** г. становится центром обширной Белгородской провинции, в которую вошли города: Болховец, Валуйки, Карпов, Короча, Курск, Новый Оскол, Обоянь, Палатов, Старый Оскол, Хотмыжск и иные города, в большинстве своем - бывшие крепости Белгородской черты. В **1727** г. при проведении административной реформы Белгород становится центром Белгородской губернии, включившей в себя три провинции (Белгородская, Севская и Орловская) с 33 городами.

Пожар, вспыхнувший в Белгороде 10 апреля 1766 г., уничтожил почти всю центральную часть города, в т.ч. более 570 домов. Для восстановления города Екатерина II выделила 100 тысяч рублей, часть которых должна была пойти на строительные ссуды горожанам. В связи с этим, для Белгорода, помимо регулярного плана «Комиссией для устройства городов Санкт-Петербурга и Москвы», были разработаны типовые («образцовые») проекты зданий. Генеральный план, проекты домов, а также подробные сметы на строительство этих домов для получения ссуды горожанами, разрабатывал известный русский архитектор А.В. Квасов.

В 1767г. «Комиссия» предлагала жителям Белгорода строить после пожара дома «против тверских фасад». Так, например, предлагался трехэтажный 12-саженный каменный дом с разрешением уменьшить длину до 10 саж., а также дома длиной в 5, 6, 7 и 8 саж. «на погребах или на жилых покоях в один апартамент». Но вместо деревянных эти дома, из-за отсутствия леса, проектировались каменными и пониженной высоты (2 саж. 2 арш). Допускалось увеличение длины домов, но строго предписывалось, чтобы «строили в симметрию... и наличные по улицам и от ворот боковые покои окнами и прочим наружным украшением расположены были по фасадам». Со стороны двора разрешалось «покои разгораживать на сколько жил похотят, и в них окна и украшения наружные делать какие они сами рассудят». Здесь же были указания об унификации размеров маленьких домов: «деревянные на каменном фундаменте, вышиною от земли фундамент пол аршина (разрешалось и в 1/4 аршина, а с фундамента до кровли 4 1/2 аршина). Вместо деревянных их

можно было делать и мазанковыми, но обязательно «с наружным украшением и с разделением окон против тех же фасадов».

Дома одинакового размера закреплялись за определенными улицами, а количество их проектировалось с учетом реальных участков в каждом квартале. Из этого же расчета составлялась смета для запрашивания ссуды.

Регулярный план Белгорода был высочайше утвержден (конфирмован) Екатериной II 26 апреля 1768 г. (ил.2). Для строительства города «Комиссия» направила сюда «находившихся при архитектурных делах» титулярного советника Николая Салкова и архитектурного помощника Якова Трубникова.

Одними из первых зданий, построенных по новому плану, стали Архирейский дом (1764-1770гг.) на архиерейском подворье, Магистрат (1779г.) и Губернаторский дом (перестроенный в 1775).

Однако полностью воплотить проект реконструкции Белгорода не удалось. В 1779 г., в ходе генерального межевания России, Белгородская губерния была ликвидирована и Белгород получил статус уездного города Курской губернии. А 30 апреля 1785 г. Указом Екатерины II Белгород был исключен из числа крепостей⁵.

«Регулярной» перепланировке подвергся только центр Белгорода и слобода Новоселовка (к северу от центра). Район же слободы Жилой (западнее современной ул. Б.Хмельницкого) и слободы Савиной, фактически не были перепланированы.

Во второй половине XVIII века в Белгороде насчитывалось 11,8 тыс. жителей. «Жители суть купцы числом 427, мещане 1327, однодворцы 508, крестьяне 83, малороссияне 321 и цыган 89 человек, - писал В.Ф. Зуев, посетивший Белгород в 1781 г. – сверх того в особо поселенной в трех верстах от города слободе ямщиков 199 душ». Купцы, по данным Зуева, занимались торговлей в городе и на окрестных ярмарках, скупали в уезде хлеб, мед, воск и продавали подрядчикам или отвозили в Азовскую, Новороссийскую губернии и Москву; торговали скотом. «Вообще купцы здесь не весьма зажиточны. Мещане промышляют равным образом или переторговывая мелочными товарами или хлебопашеством и бахчами, а сверх того ломают камень, делают из него кирпичи, жгут известь».

Однако, почти столетие «несения» статуса административного центра губернии дали Белгороду значительный потенциал, выгодно отличающий город от сотен других уездных городов современного Черноземного края. В 1796 году Белгород считался самым значительным уездным городом Курской губернии. В городе уже было более двух тысяч различных зданий, построенных по регулярному плану. На окраинах, в конце XVIII-нач.XIX вв., строятся заводы по добыче мела, извести, кирпича, обработке животных продуктов, мыловаренные, воскобойные, кожевенные.

В начале XIX века о городе писали: «Белгород посажен, так сказать, в яме, между меловых гор... Улицы в нем очень песчаны; следовательно, грязи не держат и не мостятся. Присутственные места, лавки и многие обыватель-

⁵ В этом году Крым был присоединен к России и военная угроза была снята.

ские дома каменные. В городе протекает река Донец. Я в ней купался: вода прозрачная и ложе ее чисто. На некоторых строениях мне образ крышки понравился, потому что нов для глаз; дома кроются очень круто и из маленьких драничек, кои кладутся вкось и в разные смыслы: иные справа налево, другие иначе; от этого кровли имеют настоящий вид паркета».

«Он (Белгород) поражает взоры своею белизною, и немудрено: около него находится меловая гора, дающая обильный материал, чтобы быть белым»; «пространные в нем улицы правильны, но плетни, заменяющие заборы, его безобразят. Собор, блестящий червонным золотом с иконостасом, великолепен»; «14 или 15 церквей дают хороший вид»; «Церкви – единственное его украшение и прелесть».

В 1833 году архиерейская кафедра была перенесена из уездного Белгорода в губернский город Курск и архиерейское подворье с Троицким собором, архиерейским домом, церковью Смоленской иконы Божией Матери вошли в состав образованного в том же году **второклассного Свято-Троицкого мужского монастыря**. В следующем, 1834 году, вокруг монастыря была возведена каменная ограда с башнями. Архиерейское подворье, а затем, монастырь занимали территорию, находившуюся в современном квартале, ограниченном ул.50-летия Белгородской области (Чернышевского), Богдана Хмельницкого, пр.Славы (ул.Фрунзе), Свято-Троицким бульваром (пр.Ленина).

В 1869 г. через Белгород была проложена Курско-Харьковско-Азовская железная дорога. В 1896г. открыта ветка на Волчанское, а в 1901г. – на Сумы. В результате Белгород к нач.ХХв. становится крупным транспортным узлом, что оказало значительное влияние на его экономическое и территориальное развитие.

В течение XIX в. быстро растет население города. В 1866 г. в Белгороде было 14,7 тысяч жителей, в 1877г. – около 16 тысяч; в 1897г. в Белгороде проживало 26654 человек, в начале XX века его население (вместе с пригородами – слободами Жилой и Савино) составляло уже около 40 тысяч человек.

Представляет интерес план города Белгорода с прилегающими слободами, на котором отражены планировка города с названиями улиц, а также улицы слобод Саввина (Айгустово), Жилой, Покровки (Подъбельянской), Пески, Пушкарской, Супруновки, Кашар. На план нанесены все монастыри, соборы и церкви города и слобод, учебные, общественные, торгово-промышленные заведения и пр.(ил.3).

В 1871 г. в Белгороде бельгийской фирмой построен первый водопровод и в центре города разместились две водонапорных башни. В 1880-х годах в Белгороде действовало 24 завода. «Из промышленных заведений Белгорода большое значение имеют шерстомойни, промывающие шерсти на 1,2 млн. руб.; что касается торговли, то главные предметы ее обуславливаются богатой производительностью окрестной местности и состоят из хлеба, скота, шерсти, кож, сала, воска и мануфактурных изделий, привозимых сюда из

всех окрестных местностей», - писал известный географ П. Семенов (Тян-Шанский).

В 1893г. 21 июля Белгород получил утвержденный герб: «В лазуревом щите золотой с червленными глазами и языком лев, сопровождаемый сверху парящим серебряным орлом с золотым клювом, глазами и когтями...»

В начале XX в. в Белгороде насчитывается около двух десятков учебных заведений. Духовная семинария находилась в Белгороде с XVIII в., в 1883 г. была переведена в Курск, но в Белгороде сохранилось ее отделение, где обучалось до 200 человек. Учительский институт был открыт в 1876 г., в нем обучались до 75 студентов. В городе также были 12 церковно-приходских школ (около 500 учащихся), уездное духовное училище (1843), Женское епархиальное училище (1908), Мужская классическая гимназия герцога Эдинбургского (1874), Женская гимназия (1860), частные женские гимназии Федченко-Якубович (1904) и Коротковой (1907), Городское 4-х классное училище, два приходских училища, несколько училищ и профессиональных ремесленных школ. В 1911г. в городе действовали больницы, аптеки, типографии, банки, три кинематографа; было устроено два городских парка: один – на ул. Императорской, другой – при ул.Батальонной. В 1910г. промышленность Белгорода выпускала продукции на 3,6 млн.рублей в год, из которой более трети приходилось на производство строительных материалов (ил.4).

Первая мировая война 1914г., революция 1917г., германская оккупация 1818г. (с 10.04 по 20.12), гражданская война привели к экономическому спаду в городе. Подъем промышленности начинается только в 1925-26 годах. К 1936г. в Белгороде действовало 13 государственных предприятий, 10 артелей.

В 1919-нач.1920-х годов все здания города были национализированы и в них разместились советские предприятия и учреждения, жилье. В 1922-26 гг. были переименованы практически все улицы города, получив наименования, связанные с революционной тематикой.

На 1930-е годы приходится и первая волна уничтожения старинных храмов города. Так, Свято-Троицкий мужской монастырь был закрыт в начале 1920-х годов. На его территории в покоях святителя Иоасафа и архиерейском доме разместились уездный музей краеведения, детский дом имени III Интернационала и воинская часть. Детдомовцы и солдаты значительно разрушили здания Свято-Троицкого кафедрального собора, Знаменской церкви, архиерейского дома и покоев святителя Иоасафа. В июне 1930 года были взорваны остатки монастырских стен. Вместе со старинными храмами и зданиями уничтожили могилы епископов под Свято-Троицким собором и сравняли с землей Братское монастырское кладбище. Сходная участь постигла и женский Рождественский монастырь, закрытый в начале 1920-х гг.

В 1938г. в соответствии с планом ГОЭЛРО в городе начинается строительство ЦЭС. В 1939 г., при расширяющейся ЦЭС, был образован новый жилой микрорайон.

Все внимание советской власти в городе в довоенный период было уделено новому строительству. В третьей пятилетке в Белгороде намечалось построить 40 тыс.кв.м. жилья и новые промышленные предприятия. Однако эти планы нарушила война. С 1941 по 1943 гг. (24.10.1941 г. – 9.02.1943 г. и с 18.03. по 5.08.1943 г.) Белгород был в оккупации. Город был значительно разрушен и лишился почти всех жителей: на момент освобождения города в нем насчитывалось всего 150 человек. Однако уже к концу 1943г. население восстановилось до 8 тысяч и началось восстановление города.

В сентябре 1945г. советским правительством было принято решение «О мероприятиях по восстановлению хозяйства Белгорода». В городе восстанавливаются прежние и строятся новые промышленные предприятия (1946г.- «Энергомаш», маслозавод, 1947-49гг.- цементный завод, 1950-53гг.- комбинат асбоцементных изделий и пр.). В конце 1940-х гг. через Белгород прошла асфальтовая автодорога Москва-Харьков-Симферополь. Развитие промышленности и транспорта города вызвало образование новых жилых микрорайонов, реконструкцию исторической части. В 1948г. началась застройка ул.Московской (ныне- пр.Богдана Хмельницкого, от ул. Народной и до выезда из города). В 1949-52гг. построены ул.Садовая и Герцена, в 1955г. - ул. Богдана Хмельницкого (в старой части) и ул.Мира (ныне - Свято-Троицкий бульвар).

В 1954г. была образована Белгородская область. В связи с этим, центральная площадь областного центра и окружающие ее кварталы капитально реконструируются по проекту, разработанному Ленинградским институтом «Ленгипрокоммунстрой». В 1954 г. в «Белгородской правде» была опубликована статья от 28 февраля «Таким будет Дом советов в Белгороде», где говорилось, «что это будет самое красивое здание в городе... Его объем 62 тыс.кубометров. Авторы проекта - архитекторы тт.Бровкин, Гальперин, Михайлов⁶. Дом Советов будет сооружен на центральной площади города - площади Революции». Помимо Дома Советов на площади запроектировали гостиницу и два четырехэтажных жилых дома.

В результате перепланировки площадь была несколько уменьшена в размерах, по сравнению с нач.ХХв.: добавлен один квартал с запада, от улицы Чернышевского. К 1955г. на площади возводится монументальное здание Дома Советов, вокруг строятся административные здания, гостиница «Белгород» (ил.9, 10, 11, 12). На месте бывшего мужского монастыря располагаются жилые кварталы, а в 1962г., на месте бывшего женского монастыря, был выстроен областной драматический театр им.М.С.Щепкина (белгородский архитектор В.М.Лимаренко). На северной стороне площади, на месте бывшей Георгиевской площади, возведены здания Облфинуправления и УВД (арх. В.М.Лимаренко). Изменения в планировке центральной части прослеживаются на совмещенном с современной топосъемкой плане 1911г. - ил.5.

⁶ Бровкин Н.Ф., Гальперин Л.Ю. - ленинградские архитекторы, работавшие в 1950-60-х гг. Сведений о Михайлове не найдено.

До 1960 гг. застройка города осуществлялась без генерального плана, на основе проектов застройки тех или иных участков. В 1961г. был создан отдел по делам архитектуры и строительства г.Белгорода, а в 1963-64 гг. «Облпроект» (в последствии - институт «Белгородгражданпроект» был разработан генеральный план города (арх.Л.В.Вавакин), утвержденный Сов-Мином СССР в 1967г. По генеральному плану застройка в последней четверти XXв. велась, преимущественно, в южном направлении (Харьковская гора и правый берег р.Везелки -микрорайон "Южный").

С начала 1990-х годов Белгород интенсивно застраивается и благоустраивается. Застройка города осуществляется в двух направлениях: во-первых, реконструируются и уплотняются кварталы исторической части с введением в них зданий повышенной этажности, во-вторых, на окраинах возводятся как микрорайоны повышенной этажности, так и массивы индивидуальной жилой застройки.

Новый генеральный план Белгорода разработан в 2004-2006гг. ФГУ НИиПИ «Урбанистики» (г.Санкт-Петербург), АПТМ 5 (арх.Григорьева В.С.).

Согласно этому документу в центре города будет продолжаться выборочное компенсационное строительство. Одними из первых под реконструкцию планируется улица Парковая, квартал по улице Октябрьской; квартал, ограниченный улицами 50-летия Белгородской области (Чернышевского), Преображенской, Свято-троицким бульваром, улицей Б. Хмельницкого (место мужского монастыря); кварталы, ограниченные улицами Гостенской, Пушкина, Победы и проспектом Славы, а также квартал западнее улицы Б. Хмельницкого (южнее завода «Энергомаш»). В микрорайоне Савино, на месте индивидуальной жилой застройки, предполагается коттеджное строительство. Новые микрорайоны и кварталы появятся на северном склоне Харьковской горы, на месте индивидуальной жилой застройки. В северо-восточной части Белгорода, в микрорайоне Восточный, будет закончено строительство коттеджей, а также построены больница и учебный комбинат. В Старом городе до 2010 года планируется возвести два новых многоэтажных микрорайона. К этому времени будет завершено и строительство микрорайона Юго-Запад (ил.6).

Одновременно с генеральным планом города были разработаны Правила землепользования и застройки Белгорода. Рассматриваемая часть города входит в состав центральной общественно-деловой зоны.

В настоящее время на государственной охране в г.Белгороде состоит 76⁷ объектов, в том числе:

- 1). По видам объектов:
 - а) памятников - 73, в т.ч.:
 - истории - 25
 - архитектуры - 38
 - археологии - 2

⁷ Несколько объектов уже фактически утрачено, но в списке они еще присутствуют.

- монументального искусства - 8

б) ансамблей - 1

в) достопримечательных мест - 2

2). По категориям значения:

- федерального значения - 2

- регионального значения - 74

- местного (муниципального) значения - 0

На государственную охрану объекты культурного наследия ставились следующими нормативными правовыми актами:

- Постановление Совета Министров РСФСР от 30.08.1960 г. №1327;
- Постановление Совета Министров РСФСР от 4.12.1974 г. № 624;
- Решение облисполкома от 17.11.1966г. № 589;
- Решение облисполкома от 29.09.1983г. № 373;
- Решение облисполкома от 28.08.1986 г № 368;
- Решение малого Совета областного Совета народных депутатов от 28.11.1992г. № 135;
- Постановление главы администрации области от 12.05.1997г. № 229;
- Постановление главы администрации области от 28.01.2000г. № 59;
- Постановление губернатора области от 08.09.2004 г. № 178;
- Постановление губернатора области от 09.03.2005 г. № 40;

При этом в исторической части города расположено 55 объектов наследия. Остальные объекты расположены на территориях бывших слобод или пригородов Белгорода.

2.3. Выводы по историко-градостроительному анализу

1. В истории развития города Белгорода четко выделяются следующие исторические этапы и периоды, оказавшие влияние на его планировку и застройку:

Первый этап: Белгород как город-крепость

1). Период развития городской среды при первой крепости 1596-1612 гг. на «Меловой горе».

2). Период развития городской среды при второй крепости 1613-1650г. на левом берегу р.С.Донец.

3). Период развития городской среды при третьей крепости (Белгородской черты) сер.ХУП - сер.ХУШ вв.

Второй этап: Белгород как административный центр губернии, уезда, района.

1). Период реконструкции города по регулярному плану - третья четверть ХУШ в. - нач.ХІХв.

2). Период становления и развития города как административного и социокультурного центра уезда - нач.ХІХ в. -нач.ХХвв.

3). Советский период развития города - 1917- 1941 гг.

Третий этап: Белгород как административный центр области

- 1). Советский период развития города - 1943-1990гг.
- 2). "Постсоветский" (современный) этап развития города - с 1990г.

2. Для цели настоящего исследования важны следующие исторические периоды и события:

Во-первых, период существования крепости Белгородской черты (1650-1760-е гг.), ее местоположение и состав.

Во-вторых, период существования женского монастыря Рождества Богородицы;

В-третьих, период города - уездного центра и его планировка и застройка при главной и Георгиевской площади.

В-четвертых, период формирования центральной площади в сер.ХХв., а также последующие изменения городской среды в указанной части.

3. На территории проектирования (исследования) расположены следующие объекты культурного наследия:

1). Часть территории достопримечательного места «Месторасположение «Белгородской крепости на берегу реки Везелицы, XVII век» (в пределах улиц Победы, 50-летия Белгородской области, Пушкина и проспекта Славы;

2). Административное здание, сер.ХХв., Соборная площадь, д. 4

3). Административно-общественное здание, сер.ХХв., ул. Попова, д. 24

4). Здание Белгородского государственного академического драматического театра им. М.С. Щепкина, 1959 г., Соборная площадь (пл.Революции), д. 1

5). Преображенский собор, 1813 г., ул. Попова, д. 11-а

6). Пекарня Оглы, XIX век, проспект Славы (ул. Фрунзе), д. 33

7). Гостиница «Европейская», XIX век, проспект Славы (ул. Фрунзе), д. 37

8). Здание, где состоялось собрание, положившее начало созданию городской комсомольской организации. На этом здании в разгар боев за освобождение г. Белгорода от фашистских захватчиков было водружено Красное знамя (*Здание земской управы⁸, 1870-е гг.*), 13.01.1919 г.; 05.08.1943 г., ул. Николая Чумичова (ул.Красина), д. 31

9). Памятник В.И. Ленину, 1959 г., Соборная площадь (пл.Революции);

10). Бюст писателя Островского Н.А., 1970 г., Гражданский проспект (ул.Ленина), 61, в сквере.

11). Мемориальный комплекс: братская могила 167 участников гражданской войны, советских воинов и генерала Лебеда М. П. 1918, 1919, 1941,

⁸ Курсивом выделено первоначальное назначение здания, как объекта недвижимости, согласно требованиям Инструкции «О порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка», утвержденной Приказом Министерства Регионального развития РФ от 11 августа 2006 г. № 93

1943 г.; скульптура «Скорбящая мать», 1959г.; две стелы «Слава героям», 1959г., Соборная площадь (пл.Революции), сквер.

Зоны охраны и соответствующие градостроительные регламенты для всех указанных объектов - памятников и достопримечательных мест на момент проектирования (ноябрь 2006г.) не установлены. При их последующей разработке возможны случаи "пересечения" или "наложения" территорий объектов наследия и, соответственно - градостроительных регламентов.

В частности, проектируемые территории зон охраны для объектов наследия «Административное здание», «Административно-общественное здание» и «Здание Белгородского государственного академического драматического театра им. М.С.Щепкина» «наложатся» на территорию достопримечательного места. Проектируемые режимы охраны территорий и градостроительные регламенты зон охраны указанных объектов должны учитывать соответствующие градостроительные регламенты территории достопримечательного места «Месторасположение «Белгородской крепости на берегу реки Везелицы».

4. В целом, проведенный историко-градостроительный анализ, показал, что на территории города Белгорода можно и желательно установить еще несколько объектов культурного наследия - достопримечательных мест. В том числе:

- Местоположение первой крепости 1586-1612гг.⁹
- Местоположение второй крепости 1613-1648гг. (Старый город)
- Местоположение города-крепости Белгородской черты Болховец¹⁰ 1646-кон.ХУІІІ в.
- Местоположение Николаевского мужского монастыря, основанного в 1599 г.
- Местоположение женского Рождественского монастыря 1622-1922гг.

Кроме того, на историко-опорном плане города необходимо обозначить местоположение всех утраченных храмов города с установлением на этих местах зон археологического надзора, а также возможного восстановления исторических доминант города.

⁹ Несмотря утрату материальных остатков первой крепости в сер.ХХв., сохранилась естественная топография, ландшафт, т.е. все то, что позволяет сохранить память о месте зарождения города.

¹⁰ Наличие на территории одного современного населенного пункта местоположения двух исторических единовременно существовавших крепостей - явление в России редкое и должно быть позиционировано соответствующим образом. Также можно было бы зафиксировать в топонимике улиц, либо памятным знаком местоположение Муравской сакмы.

3. Исследование территории проектирования

3.1. Исторический культурный слой

Приведенные в предыдущем разделе материалы историко-градостроительного анализа показали, что территория проектирования значительно утратила свойства исторической городской среды XVIII - нач.ХХв. и относится в настоящее время к типу архитектурно-градостроительных ансамблей областных городов сер.ХХв. При этом, явственно прослеживаются тенденции к изменению и этого сложившегося ансамбля советского периода с постепенной заменой его на высокоуплотненную застройку кон.ХХ-нач.ХХI вв.

Рассмотрим основные характеристики городской среды на разных исторических этапах.

Образование женского монастыря относится к 1622 г. В этот период долина р.Везелки была покрыта лесом. Монастырь разместился «на месте скита» в лесу, но в непосредственной близости от реки. Уже через 28 лет он войдет в состав третьей крепости (Белгородской черты), находясь под восточной стеной Малого города. Перестройка монастырских построек в кирпиче осуществлялась в середине - конце XVIII в. Сложившийся к нач.ХХв. облик обители запечатлен на многочисленных фотографиях города того периода (ил.4). Монастырь занимал квадратную в плане территорию, обнесенную кирпичной оградой с угловыми башнями. Со стороны главной площади возвышалась четырехъярусная надвратная колокольня. В северо-восточной угловой части (примерно на месте современного здания театра) размещалась церковь Рождества Богородицы, решенная в строгих формах классицизма. В центре монастырской территории стояла церковь Ильи Пророка, также решенная в формах классицизма, с изящным кольцевым портиком по типу аркады и главой - ротондой.

В современной планировочной структуре города местоположение женского монастыря определяется следующим образом: территория в границах Соборной площади, ул.Попова, Победы, и часть жилого квартала в границах Свято-Троицкого бульвара, ул.Победы и оси ул.Чернышевского (ил.5,7).

Местоположение «Малого города» крепости 1650 г.¹¹, архиерейского подворья и Троицкого монастыря (ил.5,7).

Малый город имел трапециевидную территорию, обусловленную рельефом местности того времени. Его северная граница (стена) соответствовала пр.Славы (ул.Фрунзе). В этой части укрепления имелось две угловые, две глухие и одна проезжая башня (примерно на месте современной ул.Богдана Хмельницкого (бывш.Новомосковской). Западная стена крепости располагалась под тупым углом к северной (трассировка обусловленная небольшим оврагом), тянулась примерно вдоль современной ул.Пушкина. Здесь также были

¹¹ Наиболее четко привязка этой части крепости к современной планировочной структуре города читается на плане 1768г.

устроена проездная башня с дорогой на Болховецкую крепость. Угловая юго-западная башня располагалась примерно в середине нынешней красной линии ул.Пушкина жилого квартала, начинающегося от территории БГУ. Рядом с этой стеной, на границе города и сл.Жилой, в нач.ХУІІІ в. были выстроены Успенско-Никольская и Покровская церкви. Трассировка же дороги, ведущей от проездных ворот, была зафиксирована Соборной улицей (Свято-троицкий бульвар). Южная стена крепости шла параллельно р.Везелке до угловой юго-восточной башни, располагавшейся в месте пересечения современной улицы Победы с линией трассировки ул.Чернышевского. Восточная стена крепости проходила точно вдоль нынешней ул.Чернышевского. В этой стене также были проездная башня (Старо-Никольские ворота), на которой и были установлены часы. Местоположение этой башни совпадает с трассировкой Свято-Троицкого бульвара и нынешнего Гражданского проспекта. Таким образом, Малый город имел 11 башен, в т.ч. 4 проездных, зафиксированных трассировкой улиц современного города.

Белгородская крепость, с первых дней своего существования, являлась административным центром всей Черты и, соответственно, в наиболее укрепленном Малом городе концентрировались основные военно-административные учреждения.

Через 17 лет после основания крепости, в 1667г. на ее территории размещается административный центр епархии - **Архиерейское подворье**, просуществовавшее на этом месте 166 лет. Основное строительство каменных сооружений подворья осуществлялось во второй половине ХУІІІ в. На многочисленных фотографиях нач.ХХв. запечатлены фасады и интерьеры зданий подворья, выполненные в формах барокко с изящными барочными деталями (ил.4). В центре подворья размещался самый масштабный в городе собор - Троицкий, имевший оригинальную объемную композицию: к очень высокому четверику крестообразно примыкали четыре высоких башни - алтарная часть и приделы. В центре южной стены подворья была поставлена четырехъярусная, с полуярусами, надвратная колокольня. С запада от нее стоял приземистый объем Знаменской церкви, решенный в формах классицизма. С восточной и, частично с северной стороны, подворье ограничивал двухэтажный Архиерейский корпус. С северо-западной стороны располагалось кладбище.

Городской квартал, расположенный к югу от подворья, напротив его надвратной колокольни, занимали учреждения, функционально относящиеся к епархии - Духовная семинария, а также гостиницы для приезжающих.

Во второй половине ХУІІІ века с востока от восточной стены Малого города сложилась **главная торговая площадь города**, на которой, с севера от Никольских ворот была выстроена деревянная приходская Георгиевская церковь (ил.2,3,4,5,7).

Регулярный план 1768 г. был составлен таким образом, что основные, сложившиеся за предыдущие 100 лет существования Белгорода, трассировки улиц и дорог, местоположения площадей, монастырей и храмов были сохранены и только «урегулированы».

Близко расположенные друг от друга Рождественский женский монастырь, Троицкий мужской (Архиерейское подворье) и приходская Георгиевская церковь фиксировали в пространстве центр города, «держали» всю архитектурно-градостроительную композицию Белгорода на протяжении почти 300 лет - с 1650-х до 1930-х годов.

В середине XIX-нач.XXвв. периметр главной торговой (Базарной) площади города составляли: с юга - женский монастырь, с запада - мужской монастырь, с севера - Георгиевская площадь с Преображенским собором. Застройка восточной границы площади - бывшая улица Старомосковская, нынешняя ул.Попова и, частично застройка западной граница, севернее монастыря по ул.Георгиевской (Чернышевского) имела типичный для многих уездных и губернских городов вид: одно-двух этажные, преимущественно кирпичные здания, в которых размещались магазины, лавки, чайные, трактиры, гостиничные номера... Центр же площади был застроен всевозможными, как стационарными, так и временными торговыми рядами, палатками, навесами (ил.4).

С введением Городового положения и развитием земства, с 1870-х гг., во всех городах России больше внимания стало уделяться вопросам социального обустройства городских территорий. В Белгороде к этому периоду, помимо закономерного строительства социальных объектов (больниц, училищ и т.п.), относится устройство водопровода, мощение центральных улиц и их освещение, устройство бульваров и скверов.

Так, на главной площади города, перед женским монастырем в нач.XXв. был устроен небольшой сквер (ил.4,5). Небольшие скверы и были также разбиты вокруг Смоленского собора, перед Успенско-Никольской церковью и женской гимназией.

3.2. Заключение по потенциальному наличию исторического культурного слоя на территориях объектов наследия

Непосредственно территории, на которых в настоящее время располагаются здания, принятые к проектированию, в период с XVIII - по нач.XX вв. располагались:

Примечание [С2]:

1). На месте здания-памятника сер.XXв. «Административное здание» (г.Белгород, Соборная площадь,4) - пространство Базарной площади (ее северная часть) с торговыми рядами (ил.5);

2). На месте здания-памятника сер.XXв. «Административно - общественное здание» (г.Белгород, ул.Попова, 24) - застройка одно-двух-этажными торговыми зданиями периметра площади (ил.4,5)

3). На месте здания-памятника сер.XXв. «Здание Белгородского академического драматического театра им. М.С.Щепкина» (г.Белгород, Соборная площадь, д.1) - Рождество-Богородицкий женский монастырь (1622-1922гг.), в частности, основные храмовые постройки монастыря.

Таким образом, для территории объекта культурного наследия «Здание Белгородского академического драматического театра им. М.С.Щепкина» необходимо установление дополнительной охранной зоны - зоны исторического культурного слоя со строгим режимом проведения земляных работ и археологическим надзором.

В идеале, необходимо выделить всю бывшую территорию женского монастыря как объект культурного наследия с установлением соответствующего режима землепользования (см. выводы р.2). Кроме того, в целях фиксации в современной городской среде местоположения значимого историко-градостроительного объекта - монастыря - можно рекомендовать устройство малых архитектурных форм, отражающих образ утраченного объекта.

3.3. Современное состояние объектов культурного наследия, обуславливающее принятие проектного решения по установлению границ и режимов зон охраны

Все три объекта расположены на главной административной площади города, выстроены по плану реконструкции площади 1953-54гг. Помимо этих трех зданий, площадь окружает еще ряд общественных и жилых зданий 1950-х гг., которые в комплексе и формируют ансамбль площади. К наиболее выразительным зданиям ансамбля следует отнести еще и здание областного управления внутренних дел, здание финуправления, здание гостиницы, а также жилые здания, формирующие угол Гражданского проспекта и ул.Попова. Здание узла связи, построенное в нач.1990-х гг на углу ул.Ленина и Попова достаточно сомасштабно сложившемуся ансамблю.

На площади (и при ней) также расположены еще два объекта культурного наследия: памятник В.И.Ленину - в небольшом сквере перед зданием правительства и Мемориальный комплекс на Свято-Троицком бульваре, фасадная часть которого сформировалась также в 1950-е гг.

Виды площади представлены на ил. 8, 9.

3.3.1. «Административное здание» (г.Белгород, Соборная площадь, д.4)

Здание Правительства области (ил.10,11). Точечно расположено в северной части площади. Здание пятиэтажное с цокольным этажом. В плане прямоугольное с внутренним двором, с севера усложнено двухсветным полукруглым выступом-ротондой (большой зал) с невысоким сферическим куполом. Декор фасадов, выполненный в формах советского классицизма, однороден по интенсивности по всему периметру здания.

К предмету охраны данного здания - памятника необходимо отнести:

- 1). Объемно-пространственную композицию всего здания.

2). Все фасады здания, включая их архитектурную композицию и элементы декора.

В связи с вышеизложенным, любые пристройки к данному объекту, нарушающие целостность предметов охраны должны быть запрещены.

Спокойным фоном для рассматриваемого здания - памятника, с севера, служат четырехэтажные здания УВД¹² и Облфинуправления, а также угловой четырехэтажный жилой дом 1960-х гг. на пересечении ул.Фрунзе и Попова. Однако любое строительство объектов повышенной этажности (выше 6 этажей) в данном квартале приведет к нарушению визуального восприятия здания-памятника «Административное здание». Такой негативный пример уже имеет место: на панорамах площади с запада от здания правительства «клыком» возвышается многоэтажный дом, построенный на углу квартала при пересечении ул. Чернышевского и Коммунистической (ил.9,б). Восприятие ансамбля площади также могут нарушить и здания повышенной этажности, расположенные во внутриквартальных пространствах периметра площади.

Таким образом, для сохранения визуального восприятия здания-памятника «Административное здание» необходимо установить зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

В связи с вышеизложенным, проектом для данного здания-памятника необходимо установить:

1) Территорию объекта наследия - по границам землеотвода здания. Режим использования - исключающий любые новые пристройки к зданию.

2) Территорию охранной зоны - в границах красных линий квартала, в котором расположен объект. Режим использования - запрет нового наземного строительства (возможно использование подземного пространства, при условии проведения предварительных инженерных исследований для определения влияния на сохранность здания - памятника), а также возможность осуществления благоустройства территории.

3) Территории зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности - части окружающих кварталов, согласно схеме. Основные ограничения - по допустимой высоте строительства новых объектов - не выше 6 этажей.

Предлагаемые границы охранных территорий показаны на ил.15.

3.3.2. «Административно-общественное здание» (г.Белгород, ул.Попова, д.24)

Здание управления сельского хозяйства области (ил.12,13). Расположено в ряду застройки ул. Попова, главным западным фасадом обращено к площади (зданию правительства).

¹² Здание Областного УВД по своим архитектурно-художественным характеристикам также может быть включено в реестр объектов наследия.

Здание четырехэтажное. В плане Т-образное: во внутриквартальное пространство выступает короткий, но несколько повышенный объем. К этому объему в 1990-е годы пристроено здание поликлиники, являющееся самостоятельной имущественной единицей.

Декор сконцентрирован на главном и торцевых фасадах части здания, стоящей на линии застройки улицы. Особо выделяется главный фасад, решенный в виде 10-колонного портика большого коринфского ордера.

К предмету охраны данного здания-памятника необходимо отнести:

- 1). Объемно-пространственную композицию основного объема.
- 2). Главный и торцевые фасады основного объема, включая их архитектурную композицию и элементы декора.

В связи с вышеизложенным, любые пристройки к основному объему со стороны улицы, нарушающие целостность предметов охраны, должны быть запрещены.

В настоящее время здание - памятник окружают нейтральные здания. Лишь в глубине квартала, со стороны ул.Фрунзе, построены два здания повышенной этажности, однако они не оказывают визуального влияния на рассматриваемый объект. Однако, при повышении этажности объектов нового строительства в рассматриваемом квартале свыше 9-10 этажей вероятно их отрицательное влияние, как на здание-памятник, так и на ансамбль площади в целом.

Таким образом, проектом для данного здания-памятника необходимо установить:

1). Территорию объекта наследия - по границам землеотвода здания. Режим использования, исключающий любые новые пристройки к зданию.

2). Территорию охранной зоны - совпадающую с территорией памятника. Режим использования - запрет нового наземного строительства, возможность осуществления благоустройства территории.

3). Территорию зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - часть квартала, согласно плана и описанию границ. Основные ограничения - по допустимой высоте строительства новых объектов - не выше 10 этажей.

Предлагаемые границы охранных территорий показаны на ил.16.

3.3.3. «Здание Белгородского академического драматического театра им. М.С.Щепкина» (г.Белгород, Соборная площадь, д.1).

Здание точно расположено в южной части площади (ил.12). Окружено сквером в границах ул. Попова, Победы, Театрального проезда. Здание прямоугольное в плане, четырехэтажное. Северным главным фасадом обращено к площади. С юга сделана полукруглая пристройка - с аркадой, в целом отвечающая как стилистике самого здания, так и созвучная аналогичному выступу здания правительства на противоположной стороне площади.

Архитектура здания типична для театральных зданий 1950-х годов и выполнена в формах советского классицизма. Главный фасад решен в виде

восьмиколонного портика с треугольным фронтоном. Декор остальных фасадов менее выразителен, но равномерен и образует целостные композиции.

К предмету охраны данного здания-памятника необходимо отнести:

- 1). Объемно-пространственную композицию основного объема.
- 2). Все фасады здания, включая их архитектурную композицию и элементы декора, за исключением поздней пристройки к южному фасаду.

В связи с вышеизложенным, любые пристройки к основному объему, нарушающие целостность предметов охраны должны быть запрещены.

В настоящее время здание - памятник с трех сторон окружает сквер, далее к югу - расположен парк. На дальних панорамах хорошо читается застройка южной части города, расположенная на холмах. Визуальное влияние на данный объект потенциально может оказать застройка повышенной этажности в кварталах, фланкирующих театр с запада и востока, а также в случае строительства повышенного объекта на территории парка.

Таким образом, проектом для данного здания-памятника необходимо установить:

1). Территорию объекта наследия - по границам землеотвода здания. Режим использования, исключающий любые новые пристройки к зданию.

2). Территорию охранной зоны - совпадающую с границей сквера. Режим использования - запрет нового наземного строительства, возможность осуществления благоустройства территории.

3). Территории зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности - части западного и восточного кварталов, согласно плана и описанию границ. Основные ограничения - по допустимой высоте строительства новых объектов - не выше 6 этажей.

4). Территорию зоны исторического культурного слоя (бывшая территория женского Рождества-Богородицкого монастыря) в границах Соборной пл., ул. Попова, ул. Победы и части западного квартала, согласно плана.

Территория зоны исторического культурного слоя будет совпадать с территорией охранной зоны и частью территории зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности западного жилого квартала, а также включать проезжую часть Театрального проезда. Здесь необходимо установить режим проведения всех земляных работ под надзором специально уполномоченных органов.

В случае выявления при проведении земляных работ любых недвижимых объектов (остатков фундаментов, подвалов и пр.), работы должны быть приостановлены и обнаруженные объекты исследованы археологами и архитекторами на предмет необходимости их консервации и музеефикации. Все найденные движимые объекты должны передаваться в органы охраны наследия для проведения экспертизы и возможного включения в состав государственного музейного фонда РФ.

Предлагаемые границы охранных территорий показаны на ил.17.

4. Источники и литература

4.1. Библиография

1. Алферова Г.В. Русские города XVI - XVII веков. - М.: Стройиздат, 1989. - 216с.;
2. Багалеи Д.И. Материалы для истории колонизации и быта Харьковской и отчасти Курской и Воронежской губерний. Т. II. Харьков, 1890.
3. Белецкая Е., Крашенинникова Н., Чернозубова Л., Эрн И. "Образцовые" проекты в жилой застройке русских городов. - М.: Госстройиздат, 1961. - 208с.;
4. Барановский Е.Ю. Проблемы формирования заповедных зон исторической городской среды // Музееведение. На пути к музею XXI века: Музеи-заповедники: сб. науч. тр. / НИИ культуры - М., 1991. - С.47-63;
5. Бережной А.А. Заселение юго-востока Белгородского края в XV-III в. //Из истории Воронежского края: сб. статей / ВГУ; отв. ред. А.Н. Акиншин - Воронеж, ВГУ, 2003.- Вып. 11.- С.45-54
6. Города России: энциклопедия / Гл. ред. Г.М. Лаппо.- Г 59 М: Большая Российская энциклопедия, 1994. - С.39-41
7. Дворецкий Е.В. О достоверности летописной даты основания Белгорода, Оскола и Валук // Историография и источники по исторической географии Центрального Черноземья. Курск, 1989.
8. Дренякин А.М. Белгород с уездом. Историко-статистический очерк. - Харьков, 1882.
9. Дьяченко А.Г. Разрядные книги конца XVI— начала XVII вв. о возникновении Белгорода (хронологический комментарий) // Материалы международной конференции, посвященной 850-летию г. Ельца. Елец, 1996 - С.19.
10. Загоровский В.П. Белгородская черта. - Воронеж, 1969. - 158с.;
11. Загоровский В.П. История вхождения Центрального Черноземья в состав Российского государства в XVI в. - Воронеж, 1991.
12. Иванов Ю.Г. Старинные крепости России - Смоленск: Русич, 2004. - с.521-546
13. Кригер Л.В., Чесноков Г.А. Архитектура исторических городов Воронежской области. - Воронеж: Центр духовного возрождения Черноземного края, 2002. - 320с.;
14. Кучкин В.А. Когда же был основан г. Белгород? Рукопись (М., 21.VI/1989 г.) - Белгородский областной историко-краеведческого музей (ф. 20082-НВ, ф. 1, ш. 7, п. 22)
15. Лашков Ф. Памятники дипломатических сношений Крымского ханства с Московским государством в XVI и XVII вв. Симферополь, 1891.
16. Никитин А. В. Белгородская крепость XVI—XVII вв. // СА. 1962. № 3.

17. Ожегов С.С. Типовое и повторное строительство в России в XV-III -XIX веках. - М.: Строиздат, 1987. - 224с.;
18. Осыков Б. Белгородский алфавит (Краткий краеведческий справочник). Воронеж, Центр.-Чернозем.кн.изд-во, 1990.-208с. (с.14-19, 27-31, 32-33, 37-38)
19. Папков А.И, Потери Белгорода и уезда от действий черкасских отрядов в 1633 и 1634 гг. // Материалы науч.-практ. конф., посвященной 270-летию Белгородской губернии. Белгород, 1997. С.4-5.
20. Папков А.И. Оборона Белгорода от черкас летом 1633 года // Малые города России. Курск-Рыльск, 2000. С.28-30,
21. Пруцын О.И. Архитектурно-историческая среда: Учеб.для вузов - М.: Институт искусства реставрации, 2004. - 440с.
22. Пруцын О.И., Рымашевский Б., Борусевич В. Архитектурно-историческая среда. - М.,: Стройздат, 1990. - 408с.;
23. Ранинский Ю.В. Основы сохранения памятников архитектуры в преемственном развитии ансамбля: курс лекций. - М.: изд.МАРХИ, 1979. - 90с.;
24. Ранинский, Ю.В. Основные принципы сохранения и использования памятников архитектуры в ансамбле города: курс лекций - М.: изд.МАРХИ, 1980. - 90с.;
25. Резун Д. Я. Эволюция понятий «город» и «острог» в приказном делопроизводстве XVII века // ВИ. 1979. № 10.
26. Русская историческая библиотека. Т. XXIV. СПб., 1906. Россия. Полное географическое описание нашего Отечества / под ред. В.П. Семенова / т. 2. Среднерусская черноземная область. – СПб., 1902. - 785с.;
27. Русское градостроительное искусство. Градостроительство России середины XIX - начала XX века. В 3 кн. Кн.1. / НИИ теории архитектуры и градостроительства; под ред. Е.И.Кириченко. - М.: Прогресс-Традиция, 2001. - 340с.;
28. Русское градостроительное искусство. Древнерусское градостроительство X - XV веков / ВНИИ теории арх-ры и градостр-ва; под ред.Н.Ф.Гуляницкого. - М.: Строиздат, 1993. - 392с.;
29. Солодкин Я.Г. К оценке достоверности летописных известий об основании южнорусских городов в конце XVI века // Юг России в прошлом и настоящем: история, экономика, культура. Белгород, 1996.
30. Солодкин Я.Г. О времени основания и первоначальном местоположении Белгорода // Проблемы исторической демографии и исторической географии Центрального Черноземья. М.; Курск, 1994.
31. Татищев Ю. В. Местнический справочник XVII века // Летопись историко-родословного общества в Москве. Вып. 2—3. Вильна, 1910.
32. Флоря Б. Н. Русско-польские отношения и политическое развитие восточной Европы во второй половине XVI— начале XVII вв. М., 1978.
33. Дьяченко А.Г. Разрядные книги конца XVI - нач.XVII вв. о возникновении Белгорода// [http:// mirbelogorya.ru](http://mirbelogorya.ru)
34. Книга Большому Чертежу.- М.-Л., 1950. С. 69.

35. Созидатели Белогорья. Строительному комплексу Белгородской области - 50 лет" - Белгород, 2005.

4.2. Нормативные правовые акты

36. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. №190-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 22.07.2005 N 117-ФЗ, от 31.12.2005 N 199-ФЗ, от 31.12.2005 N 210-ФЗ);

37. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 30.06.2003 N 86-ФЗ, от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 03.10.2004 N 123-ФЗ, от 21.12.2004 N 172-ФЗ, от 29.12.2004 N 189-ФЗ, от 29.12.2004 N 191-ФЗ, от 07.03.2005 N 15-ФЗ, от 21.07.2005 N 111-ФЗ, от 22.07.2005 N 117-ФЗ, от 31.12.2005 N 206-ФЗ);

38. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ (с изменениями от 5 марта, 12 апреля 2001 г., 11 апреля 2002 г.) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

39. Федеральный закон от 25.05.2002 №73-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ (ред. 29.12.2004), от 03.06.2005 N 57-ФЗ, от 31.12.2005 N 199-ФЗ) «Об объектах историко-культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

40. Постановление Совета Министров СССР от 16 сентября 1982 г. № 865 «Положение об охране и использовании памятников истории и культуры»;

41. Закон Белгородской области от 13 ноября 2003 года № 97 "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) Белгородской области"

42. Инструкция о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка, утв. Приказом Министерства Регионального развития РФ от 11 августа 2006 г. №93

43. Инструкция о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры, утв. приказом Минкультуры СССР от 13 мая 1986 г. N 203;

44. Инструкция о составе, порядке разработки, согласовании и утверждении научно-проектной документации для реставрации недвижимых памятников истории и культуры, утв. Мин.культ.РФ от 25 марта 1994 г. № 219, введена 30.03.1994г.

45. Инструкция по организации зон охраны недвижимых памятников истории и культуры СССР, [утв. приказом Министерства культуры СССР по согласованию с Госстроем СССР 24.01.86 N 33];

46. Методические указания об использовании памятников истории и культуры, как градоформирующих факторов при разработке генеральных планов и проектов детальной планировки городов: ЦНИИП градостроительства Госкомархитектуры. - М.: Строиздат., 1988. - 32с.;

47. Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории городов, утв. Госстрой России 10 июня 1999 г. № 01-НС-15/7] - М.: Госстрой, 1999. - 40с.;

48. Руководство по планировке и застройке городов с памятниками истории и культуры. - М. : Строиздат, 1988. - 141с.;

4.3. Архивные и иные источники

1. Российский государственный архив древних актов (РГАДА)

Материалы по крепости 1626-1743гг.

РГАДА, Ф.210, Столбцы Владимирского стола: ед.хр. №58, лл.446-449; Столбцы разрядных столов: ед.хр.№ 47, лл.797-799; ед.хр.№58, лл.454-456; ед.хр.№134, лл.307, 333-242; 527-581; 599-603; ед.хр.№ 158, лл.85-37; Столбцы Белгородского стола, ед.хр.№50, л. 1-111; №157, лл307-316, ед.хр. №224, лл.280-281, ед.хр. №362, лл.14-31, 56-68, ед.хр. №№378, 502, 571, 600, лл.850-852, 949-951; ед.хр. №606, лл. 15-16, 470-475; ед.хр. №619, л.821, ед.хр. №№642, 1104, 1153, лл.249-258; Столбцы Приказного стола: ед.хр. №2172, лл.55-56; Столбцы Московского стола, ед.хр.№ 40; ед.хр. № 232; ед.хр.№101,л.361, лл.499-501, 583-584, 525,629-630; Ф.405, оп.1, ед.хр. №638, 790, 1121;

Материалы по монастырям:

РГАДА, Ф.210, Столбцы Белгородского стола: ед.хр.397, лл.164-173 (1658г.);

Рождества-Богородицкий женский монастырь (1633-1770гг):

Столбцы Приказного стола, ед.хр. №72, лл.43-44; Ф.280, оп.5, ед.хр. №695; оп.7, ед.хр. №43, 44, ед.хр. № 182 (Церковь Рождества Богородицы, 1764г.)

Никольский мужской монастырь (1616-1775гг.)

Ф.280, оп.1, ч.2, ед.хр. №14801; оп.5, ед.хр. №№289,695; оп.6, ед.хр. №3461; оп.7, ед.хр. №42; оп.22, ед.хр. №241; Ф281, оп.1, ед.хр.573; Ф.210, Столбцы Приказного стола: ед.хр. №72,лл.41-42; Столбцы разрядных столов, ед.хр. №99, лл.222-250; Столбцы Белгородского стола: ед.хр. №128, лл.516-519; Ф.210, Столбцы Белгородского стола: ед.хр. №341 (Церковь Николая Чудотворца, 1651-1655гг.)

Материалы по соборам, церквям и общественным зданиям города:

Воскресенский(Смоленский) собор (1764г.): Ф.280, оп.22, ед.хр.№241;

Троицкий собор (1651-1776гг.): Ф.210, Столбцы Савского стола, ед.хр.№94, лл.382-388; Столбцы разрядных столов, ед.хр. № 158, лл.33-34; Столбцы Белгородского стола, ед.хр.№ 841, 603, 662, лл.16-18; ед.хр.№ 1068, лл.112-121, 130-141, 158-172, 190-199, 211-214, 263, 318-320; Ф.280, оп.1, ч.2, ед.хр.№ 15251; оп.5, ед.хр.№ 182;

Архиерейский дом (1764-1770гг.), Ф280, оп.3, ед.хр.№78; оп.6, ед.хр.№2923, оп.7, ед.хр.№41, оп.22, ед.хр.№241,

Церковь Благовещения (1651-1655гг.), Ф.210, Столбцы Белгородского стола, ед.хр.№341

Церковь Богоявления (1651-1655гг.), Ф.210, Столбцы Белгородского стола, ед.хр.№341

Церковь Введения (1651-1655гг.), Ф.210, Столбцы Белгородского стола, ед.хр.№341
Церковь Георгия (1651-1655гг.), Ф.210, Столбцы Белгородского стола, ед.хр.№341
Церковь Ильи Пророка (1651-1764гг.), Ф.210, Столбцы Белгородского стола, ед.хр.№341; Ф.280, оп.5, ед.хр.№182;
Церковь Никиты (1651-1655гг.), Ф.210, Столбцы Белгородского стола, ед.хр.№341
Церковь Николая Чудотворца (1651-1655гг.), Ф.210, Столбцы Белгородского стола, ед.хр.№341;
Церковь Преображения (1651-1764гг.), Ф.210, Столбцы Белгородского стола, ед.хр.№341; Ф.280, оп.5, ед.хр.№182;
Церковь Рождества (1651-1655гг.), Ф.210, Столбцы Белгородского стола, ед.хр.№341;
Церковь Сретения (1651-1655гг.), Ф.210, Столбцы Белгородского стола, ед.хр.№341;
Церковь Успения (1651-1655гг.), Ф.210, Столбцы Белгородского стола, ед.хр.№341;
Магистрат (1779г.) Ф.810, оп.1, ед.хр.№475;
Воеводский дом (1708-1775), Ф.145, оп.1, ед.хр.№45; Ф.405, оп.1, ед.хр.№3679
Губернаторский дом (1744-1775), Ф.810, оп.1, ед.хр.№385, 414;
Архив (1760г.), Ф.405, оп.1, ед.хр.2181
Тюрьма (1744г.), Ф.405, оп.1, ед.хр.1176;
Гостиный двор (1638г.), Ф.210, Столбцы Белгородского стола, ед.хр.№104;

2. Российский государственный военно-исторический архив (РГВИА):

Ф.ВУА, Д. 21006, Л.55; Д. 21586, Л.47

3. Российский государственный исторический архив (РГИА)

Ф.1310, оп. 1, Д. 5, Л. 14-20;

4. Государственный архив Курской области (ГАКО)

Ф.325, оп.1, Д.19, Л.1.

5. ПСЗ. Собр.1, т.XVIII, Приложение. Указ 1768 г. № 13106-а «О строении в Белгороде»;

6. Акты Московского государства. Т. I. СПб., 1890.

7. Разрядная книга 1457—1598гг. М., 1966.

8. Разрядная книга 1475—1605гг. Т. III. ч. III. М., 1989.

ПРОЕКТ
ЗОН ОХРАНЫ ОБЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
(ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ)
«Административное здание»
(г.Белгород, Соборная площадь,4),
«Административно-общественное здание»
(г.Белгород, ул.Попова, 24)
«Здание Белгородского академического драматического
театра им. М.С.Щепкина»
(г.Белгород, Соборная площадь, 1)

Том 2. Часть 1. Территории и зоны охраны объектов культурного наследия. Текстовая часть.

Директор ГУП ВО
«Нормативно - проектный центр»

Морозова В.Л.

Руководитель проекта

Кригер Л.В.

2006 г.

Содержание:

1. Общие положения действующего законодательства.....	3
1.1. Территория объекта культурного наследия.....	3
1.2. Зоны охраны объекта культурного наследия.....	6
2. Зоны охраны объекта культурного наследия «Административное здание» (г.Белгород, Соборная площадь,4).....	10
2.1. Территория объекта культурного наследия.....	10
2.1.1. Описание границ территории объекта культурного наследия.....	10
2.1.2. Режим использования территории объекта культурного наследия.....	11
2.2. Территория охранной зоны объекта культурного наследия.....	11
2.2.1. Описание границ охранной зоны объекта культурного наследия.....	12
2.2.2. Режимы использования охранной зоны объекта культурного наследия.....	12
2.3. Территория зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия.....	12
2.3.1. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-1.....	13
2.3.2. Режимы (градостроительные регламенты) использования зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1.....	13
2.3.3. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-2.....	14
2.3.4. Режим использования зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-2.....	14
3. Зоны охраны объекта культурного наследия «Административно-общественное здание» (г.Белгород, ул.Попова, д.24).....	15
3.1. Территория объекта культурного наследия.....	15
3.1.1. Описание границ территории объекта культурного наследия.....	15
3.1.2. Режим использования территории объекта культурного наследия.....	16
3.2. Территория охранной зоны объекта культурного наследия.....	16
3.2.1. Описание границ охранной зоны.....	16
3.2.2. Режим (градостроительный регламент) использования охранной зоны.....	17
3.3. Территория зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия.....	17
3.3.1. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.....	17
3.3.2. Режим (градостроительный регламент) использования зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.....	18
4. Зоны охраны объекта культурного наследия "Здание Белгородского академического драматического театра им. М.С.Щепкина" (г.Белгород, Соборная площадь, д.1).....	19
4.1. Территория объекта культурного наследия.....	19
4.1.1. Описание границ территории объекта культурного наследия.....	19
4.1.2. Режим использования территории объекта культурного наследия.....	19
4.2. Территория охранной зоны объекта культурного наследия.....	20
4.2.1. Описание границ охранной зоны объекта культурного наследия.....	20
4.2.2. Режим (градостроительный регламент) использования охранной зоны объекта культурного наследия.....	20
4.3. Территория зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия.....	21
4.3.1. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия.....	21
4.3.2. Режимы (градостроительные регламенты) использования зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.....	22
4.4. Территория зоны исторического культурного слоя.....	22
4.4.1. Описание границ зоны исторического культурного слоя.....	22
4.4.2. Режим использования зоны исторического культурного слоя.....	23

1. Общие положения действующего законодательства

В настоящем томе представлены материалы для утверждаемой части проекта зон охраны, которые включают по каждому объекту культурного наследия:

а). План зон охраны объекта культурного наследия с указанием границы территории объекта культурного наследия, границ устанавливаемых зон охраны (часть 2);

б). Описание границ зон охраны объекта культурного наследия (часть 1),

в). Описание режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах территорий зон охраны (часть 1).

1.1. Территория объекта культурного наследия

Территория объекта культурного наследия (памятника) является неотъемлемой составляющей объекта наследия как объекта имущества.

Поскольку в Федеральном законе «Об объектах культурного наследия» нет расшифровки понятия «территория», но сами объекты наследия являются объектами недвижимости, то обратимся к законодательству и методикам последних лет, созданным для оценки и включения объектов недвижимости в кадастры: земельные, градостроительные, недвижимости. Согласно землеустроительной методике, «в общую площадь земельного участка под объектами недвижимости включается площадь, непосредственно занятая этими объектами, и площадь прилегающей территории, необходимая для обеспечения функционирования (обслуживания, эксплуатации) конкретного объекта недвижимости в соответствии с установленными нормами»¹. Сходная формулировка приведена в «Инструкции о порядке учета...» 1986г. «Территорией недвижимого памятника истории и культуры является земельный участок, непосредственно занимаемый памятником и связанный с ним исторически и функционально»². По аналогии, объединяя эти два определения, можно сформулировать определение территории «памятника» как единичного объекта недвижимости: Территория памятника - земельный участок, непосредственно занятый объектом и прилегающий участок, необходимый для обеспечения функционирования памятника (обслуживания, эксплуатации) и восстановления его утраченных элементов (площадь земельного участка в границах его исторического периметра).

Используя здесь и далее термин «территория» объекта наследия, мы будем иметь в виду «земельный участок» объекта наследия, что более точно соответствует правовым нормам.

¹ Методические указания по проведению землеустройства и подготовки документов для проведения государственного кадастрового учета земельных участков при разграничении государственной собственности на землю, п.7.5, пп.3.

² Инструкция о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры, п.2.

Режим охраны и использования памятников и их территорий - самый строгий из всех определенных законодательством режимов. Так, согласно ст. 35 Закона Российской Федерации от 29.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»: на территории памятника запрещается «проектирование и проведение *землеустроительных*, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, за исключением работ по сохранению данного памятника и (или) его территории, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника и не создающей угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения».

Градостроительный кодекс РФ уточняет, что для каждого памятника соответствующими органами государственной или муниципальной власти должны быть установлены (утверждены) конкретные показатели «режима содержания» и «параметров реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления»³.

В соответствии с Законом Российской Федерации от 29.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» информация о территории объекта культурного наследия вносится в учетные документы на объекты культурного наследия, документы Единого государственного реестра объектов культурного наследия.

Кроме того, п.3 ст.54 Закона Российской Федерации от 29.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» устанавливает, что «в случае, если объект культурного наследия, включенный в реестр, уничтожен по вине собственника данного объекта или пользователя данным объектом ... земельный участок, расположенный в границах территории объекта культурного наследия, являющийся неотъемлемой частью объекта культурного наследия ... может быть безвозмездно изъят по решению суда в виде применения санкции за совершение преступления или иного правонарушения (конфискации) в соответствии с законодательством Российской Федерации».

Территория объекта наследия в утвержденных границах является объектом земельного права и должна вноситься во все виды землеустроительной документации (схемы землеустройства, проекты территориального землеустройства, карты объектов землеустройства, материалы инвентаризации земель, тематические карты и атласы состояния и использования земель) и Государственный земельный кадастр Российской Федерации. При этом ст. 56 («Ограничение прав на землю») Земельного кодекса Российской Федерации определяет, что могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю: « 2. особые условия охраны окружающей среды, в том числе... памятников природы, истории и культуры, археологических объектов; 3. Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления или решением суда. 6. Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации

³ Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст.36, пп.4.1

в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Порядок регистрации ограничений (обременений) установлен ст. 8, 17 Федерального закона 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Законом Российской Федерации от 29.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Утвержденные территории объектов культурного наследия, в соответствии со статьями 10, 14, 19, 23, 24, 30, 35, 36, 42, 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации в обязательном порядке должны быть внесены в градостроительную документацию всех уровней: схему территориального планирования Белгородской области, генеральный план г.Белгорода; правила землепользования и застройки г.Белгорода, градостроительные планы земельных участков.

При этом на территории памятников градостроительные регламенты не распространяются, в правила землепользования и застройки и градостроительные планы земельных участков вносятся утвержденные правовые режимы использования территорий («решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия»⁴).

Инструкцией «О порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка»⁵, установлен состав информации, вносимой в разделы 3 и 4⁶ градостроительного плана земельного участка, установлен, в т.ч. по р.3 установлено следующее: «В случае если на земельный участок **не распространяется действие градостроительного регламента (территория памятника)**, информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объектов капитального строительства заполняется в соответствии с нормативными правовыми актами, принимаемыми уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. При этом указывается

⁴ Градостроительный кодекс, ст.36,ч.4

⁵ Утверждена Приказом Министерства Регионального развития РФ от 11 августа 2006 г. № 93

⁶ В раздел 4 вносятся:

- номер объекта культурного наследия согласно чертежу градостроительного плана земельного участка;
- историческое назначение объекта культурного наследия и его фактическое использование;
- наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр, наименование нормативного правового акта, дата и номер его принятия.
- регистрационный номер и дата постановки на учет в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

наименование органа (органов), издавшего акт, наименование вида акта и его название, дата подписания (утверждения) акта и его номер, наименование должности и фамилия лица, подписавшего акт» (р. IV инструкции).

Согласно статье 4 Закона Белгородской области от 13 ноября 2003 года № 97 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) Белгородской области» к полномочиям правительства Белгородской области в области охраны и использования объектов культурного наследия относятся: «[...] утверждение границ территорий объектов культурного наследия; утверждение границ и режимов содержания зон охраны объектов культурного наследия; [...] установление в случаях, определенных настоящим законом, ограничений при пользовании объектами культурного наследия [...]».

1.2. Зоны охраны объекта культурного наследия

Зоны охраны объекта культурного наследия (охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта) устанавливается на сопряженной с объектом наследия территории в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде.

Охранная зона - 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.

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.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия. В зависимости от градостроительной и природно-ландшафтной ситуации объект культурного наследия может иметь все виды названных зон или только некоторые из них.

Зоны охраны объектов культурного наследия в терминологии Градостроительного кодекса Российской Федерации относятся к зонам с особыми условиями использования территорий.

Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации⁷. Применительно к зонам охраны объектов культурного наследия это означает, что требования к определению границ указанных зон и ограничения использования земельных участков, территорий в пределах таких зон устанавливаются на основании соответствующих проектов, подготовленных в соответствии с федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации;

⁷Градостроительный кодекс РФ, пункт 4 статьи 1

В силу того, что зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации, органы местного самоуправления не правомочны утверждать границы и ограничения использования земельных участков и территорий в пределах таких зон, но обязаны отражать указанные границы и ограничения:

- в генеральных планах путем отображения соответствующих границ и ограничений (используя для этого соответствующие проекты, утвержденные в установленном порядке), в том числе транслируя их из других документов территориального планирования, действующих на территориях поселений, городских округов;

- в правилах землепользования и застройки, транслируя соответствующие границы и ограничения из генеральных планов поселений и городских округов; либо отображая их в правилах непосредственно.

Таким образом, в общем случае ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, устанавливаемые посредством зон с особыми условиями использования территорий, в правилах землепользования и застройки непосредственно не определяются, а отображаются, транслируются в них из генеральных планов и иных документов.

Т.е. утвержденные соответствующими органами власти границы зон охраны объектов культурного наследия и градостроительные регламенты⁸, в соответствии со ст. 10, 14, 19, 23, 24, 30, 35, 36, 42, 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в обязательном порядке должны быть внесены в градостроительную документацию всех уровней: схему территориального планирования Белгородской области, генеральный план г.Белгорода; правила землепользования и застройки г.Белгорода, градостроительные планы земельных участков.

Посредством зон с особыми условиями использования территорий устанавливается не градостроительный регламент как завершенная совокупность предписаний, а только его часть - ограничения использования территорий и земельных участков, расположенных в пределах таких зон.

Кодекс подчеркивает также необходимость установления регламентов использования земельных участков и объектов капитального строительства, не являющихся объектами культурного наследия, но расположенных в проектируемых зонах охраны; параметров их разрешенного использования, включая предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сроки приведения их в соответствие с градостроительным регламентом.

Поскольку с юридической точки зрения каждая зона охраны - это ограничения и обременения лиц, зачастую не имеющих прямого отношения к объекту наследия, то при проектировании зон охраны и регламентов землепользования и застройки необходимо объективно подходить к каждому объ-

⁸ Градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков; ... 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.

екту наследия, перспективам его использования, включая рассмотрение вопросов как историко-культурной значимости, так и вопросов собственности на землю. В т.ч. необходимо учитывать возможные варианты землепользования на территориях объектов наследия и в проектируемых зонах охраны, включая вопросы использования, допустимых реконструктивных преобразований, модернизации инженерной инфраструктуры, благоустройства.

Согласно статье 4 закона Белгородской области от 13 ноября 2003 года № 97 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) Белгородской области» к полномочиям правительства Белгородской области в области охраны и использования объектов культурного наследия относятся: «[...] утверждение границ и режимов содержания зон охраны объектов культурного наследия; [...] установление в случаях, определенных настоящим законом, ограничений при пользовании объектами культурного наследия [...]».

Согласно статье 6 этого же закона к полномочиям специально уполномоченного государственного органа охраны объектов культурного наследия Белгородской области относятся: «рассмотрение, согласование в установленном порядке историко-культурных опорных планов, проектов охранных зон и историко-культурных территорий; согласование землеотводов в пределах исторических поселений Белгородской области и охранных зон объектов культурного наследия совместно с органами по земельным ресурсам и землеустройству и по управлению государственным имуществом Белгородской области; согласование изменений назначения, характера использования объектов культурного наследия».

Статья 16 устанавливает, что «Границы зон охраны объектов культурного наследия и режимы их содержания утверждаются постановлением администрации (правительства) Белгородской области по представлению специально уполномоченного государственного органа охраны объектов культурного наследия Белгородской области, согласованному с органами местного самоуправления». «Градостроительная документация подлежит реализации только при наличии в ее составе проектов зон охраны объектов культурного наследия, разработанных и утвержденных в установленном порядке. Разработка проектов зон охраны объектов культурного наследия предваряет разработку любой другой градостроительной документации. Зоны охраны объектов культурного наследия становятся неотъемлемой составной частью градостроительной документации с момента утверждения границ зон охраны объектов культурного наследия и режимов их содержания».

Границы ведения специально уполномоченного государственного органа охраны объектов культурного наследия Белгородской области определяются границами зон охраны объектов культурного наследия, отображенными на карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки.

Предметы осуществляемого указанным государственным уполномоченным органом контроля и согласований устанавливаются дифференцированно применительно к:

- объектам, включенным в списки объектов культурного наследия (Реестр);

- объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраны объектов культурного наследия;
- объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах регулирования застройки.

Предметами согласования по объектам, включенным в списки объектов культурного наследия, являются вопросы, определяющие их назначение и характеристики реставрации, решаемые в индивидуальном порядке применительно к каждому объекту в отдельности.

Предметами согласования по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраны объектов культурного наследия, являются:

- границы земельных участков – в случаях, относящихся к проектам межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий;
- отступы построек от границ земельных участков, соблюдение линий регулирования застройки;
- высота построек;
- архитектурное решение фасадов.

Предметом согласования по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия (включая свободные участки, предназначенные для новой застройки) и расположенные в зоне регулирования застройки, является параметры проектируемых объектов.

Предметы согласований по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия, разрабатываются в составе проекта зон охраны памятников истории и культуры в форме численных значений и предписаний. Изложение в указанной части утвержденного проекта зон охраны памятников истории и культуры включается в Правила землепользования и застройки как ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

Специально уполномоченный государственный орган охраны объектов культурного наследия Белгородской области в установленных границах его ведения обеспечивает контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия и археологического слоя путем участия в:

- согласовании градостроительных планов земельных участков, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия;
- инспекциях на объектах культурного наследия, где производятся реставрационные работы;
- комиссиях по приемке в эксплуатацию реставрированных объектов культурного наследия.

Таким образом, законодательством определены следующие процедуры в отношении территорий зон охраны объектов культурного наследия:

1). Постановлением исполнительного органа государственной власти утверждаются: границы территорий объектов культурного наследия и режимы их использования, а также границы территорий зон охраны и градостроительные регламенты этих территорий. При этом, для зон охраны устанавли-

вается не градостроительный регламент как завершенная совокупность предписаний, а только его часть - ограничения использования территорий и земельных участков, расположенных в пределах таких зон.

2). Границы территорий объектов культурного наследия и режимы их использования вносятся в:

- Единый реестр объектов культурного наследия;
- Единый реестр объектов недвижимого имущества и сделок с ним, а также в Свидетельство о государственной регистрации права в виде соответствующего заполнения строки «существующие ограничения (обременения) права»;
- Землеустроительную документацию, в т.ч. в землеустроительное дело на земельный участок, земельный кадастр и т.д.
- Градостроительную документацию всех уровней.

3). Границы зон охраны объектов культурного наследия и их градостроительные регламенты вносятся в градостроительную документацию всех уровней.

4). Проектирование и проведение земляных, строительных, хозяйственных и иных работ в зонах охраны объектов культурного наследия осуществляются по согласованию со специально уполномоченным государственным органом охраны объектов культурного наследия Белгородской области в установленном порядке.

2. Зоны охраны объекта культурного наследия «Административное здание» (г.Белгород, Соборная площадь,4)

«Административное здание», объект культурного наследия регионального значения, расположен по адресу г.Белгород, Соборная площадь,4. Принят на государственную охрану Постановлением губернатора области от 09.03.2005 г. № 40. Собственность - государственная, Белгородской области; Пользователь: правительство Белгородской области.

2.1. Территория объекта культурного наследия

2.1.1. Описание границ территории объекта культурного наследия

Территория объекта культурного наследия совпадает с границей землеотвода здания. Северная граница территории объекта культурного наследия проходит вдоль северного фасада здания, повторяя его конфигурацию, на расстоянии 5 метров от него, от точки А до точки Б. Восточная граница про-

ходит вдоль западного фасада на расстоянии 3 метров от точки Б до точки В. Южная граница проходит вдоль южного фасада на расстоянии 9 метров от него, от точки В до точки Г. Западная граница проходит от точки Г до точки А, вдоль западного фасада на расстоянии 5 метров.

2.1.2. Режим использования территории объекта культурного наследия

а). Ограничения использования земельного участка и объекта культурного наследия:

Запрещается:

- Возведение пристроек к зданию
- Прокладка наземных инженерных сетей
- Парковка автотранспорта (за исключением автомашин специального назначения)

Допускается:

- Благоустройство, которое может включать: устройство отмосток и иных сооружений инженерной защиты объекта культурного наследия, плиточное и иное покрытие, наружное освещение объекта культурного наследия;

- Модернизация инженерных сетей;
- Размещение на территории объекта наследия стендов и иных средств наглядной агитации допускается в исключительных случаях, по согласованию с органом исполнительной власти области, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия.

- Изменение использования объекта культурного наследия подлежит согласованию с органом исполнительной власти области, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия.

- Проведение земляных работ (при прокладке и реконструкции инженерных сетей), благоустройству территории должно осуществляться на основании разрешения органа исполнительной власти области, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия, при условии обеспечения сохранности объекта культурного наследия при проведении указанных работ.

б). Параметры реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления:

Здание - памятник «Административное здание», расположенный на земельном участке, подлежит ремонту, реставрации, приспособлению без изменений его особенностей, составляющих предмет охраны, описанные в паспорте на объект культурного наследия и являющиеся условиями охранного обязательства, на основании проектов, выполненных, согласованных и утвержденных в установленном порядке.

2.2. Территория охранной зоны объекта культурного наследия

2.2.1. Описание границ охранной зоны объекта культурного наследия

Охранная зона объекта культурного наследия совпадает с границами квартала, ограниченного проспектом Славы, ул.Попова, Соборной площадью. Северная граница проходит от точки Д по границе проезжей части пр-та Славы (нечетная сторона) до точки Е. Восточная граница проходит по границе проезжей части нечетной стороны ул.Попова от точки Е до точки Ж. Южная граница охранной зоны проходит по границе между проездом и тротуаром от точки Ж до точки З. Западная граница проходит от точки З до точки А по границе проезжей части Соборной площади.

2.2.2. Режимы использования охранной зоны объекта культурного наследия

Ограничения использования территории охранной зоны:

а). Запрещается:

- Строительство любых объектов капитального строительства;
- Прокладка инженерных коммуникаций, теплотрасс и магистральных газопроводов надземным способом;
- Парковка автотранспорта (за исключением автомашин специального назначения).

б). Допускается:

- благоустройство, в т.ч. устройство плиточного и иного покрытия, подпорных стенок, малых архитектурных форм, наружного освещения.
- проведение санитарных рубок и посадок зеленых насаждений, при этом зеленые насаждения, не должны закрывать обзор на объект культурного наследия
- модернизация инженерных сетей,

Размещение стендов и иных средств наглядной агитации допускается в исключительных случаях, по согласованию с органом исполнительной власти области, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия.

Проведение земляных работ (при прокладке и реконструкции инженерных сетей), благоустройству территории должно осуществляться на основании разрешения органа исполнительной власти области, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия, при условии обеспечения сохранности объекта культурного наследия при проведении указанных работ.

2.3. Территория зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

Для данного объекта культурного наследия устанавливаются два типа территорий зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности: зона регулирования застройки 1 (ЗРЗ-1), расположенная в частях трех окружающих кварталов и зона регулирования 2 (ЗРЗ-2), расположенная в границах территории сквера перед зданием-памятником.

2.3.1. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-1

Участок 1. Занимает часть квартала в границах ул. 50-летия Белгородской области, ул. Преображенской, ул. Попова, пр-та Славы. Северная граница зоны проходит от точки 1 до точки 2 по северным границам земельных участков домов № 74, 72, 70 по пр-ту Славы и дома № 11 по ул. Попова. Восточная граница проходит по линии фасадов нечетной стороны ул. Попова (дом № 11) от точки 2 до точки 17. Южная граница проходит от точки 17 до точки 16 по линии застройки четной стороны пр-та Славы, включая фасады домов № 70, 72, восточной пристройки к дому № 74. Западная граница проходит от точки 16 до точки 1.

Участок 2. Занимает часть квартала в границах ул. Преображенской, ул. Н. Чумичева, пр-та Славы, ул. Попова. Северная граница проходит от точки 3 до точки 4 по северным границам домов 26-а по ул. Попова и 68 по пр-ту Славы. Восточная граница проходит от точки 4 до точки 5 вдоль дома № 66 по пр-ту Славы. Южная граница проходит от точки 5 до точки 18 по линии застройки четной стороны пр-та Славы, западная граница проходит от точки 18 до точки 3 по линии застройки четной стороны ул. Попова.

Участок 3. Занимает часть квартала в границах проспекта Славы, Соборной площади, Свято-Троицкого бульвара, ул. 50-летия Белгородской области. Северная граница проходит от точки 14 до точки 19 по линии застройки нечетной стороны пр-та Славы. Восточная граница проходит от точки 19 до точки 12, по нечетной стороне Соборной площади, включая восточные фасады домов № 3 и 1а (здание гостиницы). Южная граница проходит от точки 12 до точки 13 по линии застройки четной стороны Свято-Троицкого бульвара. Западная граница проходит от точки 13 до точки 15 вдоль восточных фасадов крыла дома № 2, домов № 4, 6 по ул. 50-летия Белгородской области.

2.3.2. Режимы (градостроительные регламенты) использования зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1

1). Виды разрешенного использования земельных участков, зданий, другой недвижимости соответствуют регламентами по зонам, выделенным на карте градостроительного зонирования в составе Правил землепользования и застройки г. Белгорода.

2). Ограничения использования земельных участков, зданий, другой недвижимости:

а). Запрещается:

- Закрытие видовых точек на пространственные доминанты и объект культурного наследия,
- Создание фона, неблагоприятного для восприятия объекта культурного наследия.

б). Допускается новое строительство и реконструкция существующих объектов капитального строительства, не являющихся объектами культурного наследия, при условии:

- Сохранение линий застройки исторически сложившейся планировочной структуры;
- Ограничение габаритов новой застройки (в т.ч. реконструкции) по высоте: максимальная высота зданий – 6 этажей при высоте этажа 3,5 метра.
- Обеспечение масштабного и стилистического соответствия с объектом культурного наследия.

Отводы земельных участков под новое строительство, проекты на новое строительство и реконструкцию, снос существующей застройки подлежат согласованию с органом исполнительной власти области, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия (историко-культурной экспертизе).

2.3.3. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-2

Границы территории зоны совпадают с границей сквера перед зданием - памятником. Северная граница проходит от точки 20 до точки 21, восточная от точки 21 до точки 9, южная граница - от точки 9 до точки 10, западная от точки 10 до точки 20.

2.3.4. Режим использования зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-2

1). Виды разрешенного использования земельного участка соответствуют регламентам по зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования в составе Правил землепользования и застройки г.Белгорода.

2). Ограничения использования земельных участков, зданий, другой недвижимости:

а). Запрещается:

- Строительство любых объектов капитального строительства;
- Прокладка инженерных коммуникаций, теплотрасс и магистральных газопроводов надземным способом;

б). Допускается:

- благоустройство, в т.ч. устройство плиточного и иного покрытия, подпорных стенок, малых архитектурных форм, наружного освещения.
- проведение санитарных рубок и посадок зеленых насаждений, при этом зеленые насаждения, не должны закрывать обзор на объект культурного наследия;
- модернизация подземных инженерных сетей;

Размещение стендов и иных средств наглядной агитации допускается в исключительных случаях, по согласованию с органом исполнительной власти области, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия.

Проведение земляных работ (при прокладке и реконструкции инженерных сетей), благоустройству территории должно осуществляться на осно-

вании разрешения органа исполнительной власти области, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия.

3. Зоны охраны объекта культурного наследия «Административно-общественное здание» (г.Белгород, ул.Попова, д.24)

«Административно-общественное здание», объект культурного наследия регионального значения, расположен по адресу г.Белгород, ул.Попова, 24. Принят на государственную охрану Постановлением губернатора области от 09.03.2005 г. № 40. Собственность - государственная, Белгородской области; Пользователь: правительство Белгородской области (департамент агропромышленного комплекса).

3.1.Территория объекта культурного наследия

3.1.1. Описание границ территории объекта культурного наследия

Граница территории объекта культурного наследия совпадает с границей землеотвода здания - земельного участка, кадастровый номер 31:16:02 08 016.

Северная граница территории объекта культурного наследия проходит на расстоянии 2 метра от северного фасада здания. Восточная - вдоль восточного фасада на расстоянии 2 метров, далее вдоль северной стены дворового выступа, далее – с востока по линии пристройки, далее на расстоянии 2 метров от южной стены дворового выступа, далее на расстоянии 4,5 метра от восточного фасада здания. Южная граница проходит на расстоянии 2 метра от южного фасада здания. Западная граница проходит на расстоянии 1,5 метров от западного фасада здания.

3.1.2. Режим использования территории объекта культурного наследия

а). Ограничения использования земельного участка и объекта культурного наследия:

Запрещается:

- Возведение пристроек к зданию-памятнику;
- Прокладка наземных инженерных сетей;
- Парковка автотранспорта (за исключением автомашин специального назначения).

Допускается:

- Благоустройство, которое может включать: устройство отмосток и иных сооружений инженерной защиты объекта культурного наследия, плиточное и иное покрытие, наружное освещение объекта культурного наследия, с учетом влияния светового потока на восприятие объекта культурного наследия;
- Модернизация инженерных сетей;
- Размещение на территории объекта наследия стендов и иных средств наглядной агитации допускается в исключительных случаях, по согласованию с органом исполнительной власти области, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия.

Изменение использования объекта культурного наследия подлежит согласованию с органом исполнительной власти области, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия.

Проведение земляных работ (при прокладке и реконструкции инженерных сетей), благоустройству территории должно осуществляться на основании разрешения органа исполнительной власти области, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия, при условии обеспечения сохранности объекта культурного наследия при проведении указанных работ.

б). Параметры реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления:

Здание - памятник «Административно-общественное здание», расположенный на земельном участке, подлежит ремонту, реставрации, приспособлению без изменений его особенностей, составляющих предмет охраны, описанные в паспорте на объект культурного наследия и являющиеся условиями охранного обязательства, на основании проектов, выполненных, согласованных и утвержденных в установленном порядке.

3.2. Территория охранной зоны объекта культурного наследия

3.2.1. Описание границ охранной зоны

Северная граница проходит от точки А до точки Б вдоль южного фасада дома №26 по ул.Попова. Восточная граница проходит от точки Б до точки В по условной линии границы здания – памятника и пристройки. Южная граница проходит от точки В до точки Д, вдоль северного фасада дома №22 по ул.Попова. Западная граница проходит от точки Д до точки А вдоль глав-

ного фасада здания по границе проезжей части и пешеходного тротуара ул.Попова.

3.2.2. Режим (градостроительный регламент) использования охранной зоны

Ограничения использования территории охранной зоны:

а). Запрещается:

- Строительство любых объектов капитального строительства, в т.ч. пристроек;
- Прокладка инженерных коммуникаций, теплотрасс и магистральных газопроводов надземным способом;
- Парковка автотранспорта (за исключением автомашин специального назначения).

б). Допускается:

- благоустройство, в т.ч. устройство плиточного и иного покрытия, подпорных стенок, малых архитектурных форм, наружного освещения.
- проведение санитарных рубок и посадок зеленых насаждений, при этом зеленые насаждения, не должны закрывать обзор на объект культурного наследия
- модернизация инженерных сетей.

Размещение стендов и иных средств наглядной агитации допускается в исключительных случаях, по согласованию с органом исполнительной власти области, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия.

Проведение земляных работ (при прокладке и реконструкции инженерных сетей), благоустройству территории должно осуществляться на основании разрешения органа исполнительной власти области, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия, при условии обеспечения сохранности объекта культурного наследия при проведении указанных работ.

3.3. Территория зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

3.3.1. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия занимает часть квартала в границах улицы Попова, проспекта Славы, ул.Н.Чумичова, Гражданского проспекта.

Северная граница проходит от точки 1 расположенной при пересечении красных линий четной стороны ул. Попова и нечетной стороны пр-та Славы, вдоль линии застройки нечетной стороны пр-та Славы, до точки 2, расположенной между домами № 41 и 43 по пр-ту Славы. Восточная граница проходит от точки 2, вдоль западного фасада дома № 39 по пр-ту Славы и западного фасада дома № 54 Гражданского пр-та до точки 5. Южная граница проходит от точки 5 вдоль линии застройки четной стороны Гражданского пр-та до точки 6, расположенной на красной линии ул. Попова. Западная граница про-

ходит от точки 6 по границе проезжей части и пешеходного тротуара ул.Попова до точки 1.

3.3.2. Режим (градостроительный регламент) использования зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

1). Виды разрешенного использования земельных участков, зданий, другой недвижимости соответствуют регламентам по зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования в составе Правил землепользования и застройки г.Белгорода.

2). Ограничения использования земельных участков, зданий, другой недвижимости:

а). Запрещается:

- Закрытие видовых точек на объект культурного наследия,
- Создание фона, неблагоприятного для восприятия объекта культурного наследия.

б). Допускается новое строительство и реконструкция существующих объектов капитального строительства, не являющихся объектами культурного наследия, при условии:

- Сохранение линий застройки исторически сложившейся планировочной структуры;
- Ограничение габаритов новой застройки (в т.ч. реконструкции) по высоте: максимальная высота зданий – 6 этажей при высоте этажа 3,5 метра.
- Обеспечение масштабного и стилистического соответствия с объектом культурного наследия.

Отводы земельных участков под новое строительство, проекты на новое строительство и реконструкцию, снос существующей застройки подлежат согласованию с органом исполнительной власти области, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия (историко-культурной экспертизе).

4. Зоны охраны объекта культурного наследия "Здание Белгородского академического драматического театра им. М.С.Щепкина" (г.Белгород, Соборная площадь, д.1)

«Здание Белгородского академического драматического театра им. М.С.Щепкина», объект культурного наследия регионального значения, расположен по адресу: г.Белгород, Соборная площадь, 1. Принят на государственную охрану постановлением главы администрации области от 28.01.2000г.№ 59. Собственность - государственная, Белгородской области; Пользователь: ГУК Белгородский академический драматический театр им. М.С.Щепкина.

4.1. Территория объекта культурного наследия

4.1.1. Описание границ территории объекта культурного наследия

Территория объекта культурного наследия занимает часть земельного участка – землепользования здания театра.

Северная граница проходит вдоль северного главного фасада на расстоянии 2 метров от него, восточная граница проходит вдоль восточного фасада здания, на расстоянии 2 метров от него, южная граница проходит на расстоянии 2 метров от южного фасада, повторяя его конфигурацию, западная граница проходит вдоль западного фасада здания, на расстоянии 2 метров от него.

4.1.2. Режим использования территории объекта культурного наследия

а). Ограничения использования земельного участка и объекта культурного наследия:

Запрещается:

- Возведение пристроек к зданию-памятнику;
- Прокладка наземных инженерных сетей;

Допускается:

• Благоустройство, которое может включать: устройство отмосток и иных сооружений инженерной защиты объекта культурного наследия, плиточное и иное покрытие, наружное освещение объекта культурного наследия,

с учетом влияния светового потока на восприятие объекта культурного наследия;

- Модернизация инженерных сетей;

- Размещение на территории объекта наследия стендов и иных средств наглядной агитации допускается в исключительных случаях, по согласованию с органом исполнительной власти области, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия.

Изменение использования объекта культурного наследия подлежит согласованию с органом исполнительной власти области, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия.

б). Параметры реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления:

Здание - памятник «Здание Белгородского академического драматического театра им. М.С.Щепкина», расположенный на земельном участке, подлежит ремонту, реставрации, приспособлению без изменений его особенностей, составляющих предмет охраны, описанные в паспорте на объект культурного наследия и являющиеся условиями охранного обязательства, на основании проектов, выполненных, согласованных и утвержденных в установленном порядке.

4.2. Территория охранной зоны объекта культурного наследия

4.2.1. Описание границ охранной зоны объекта культурного наследия

Охранная зона совпадает с территорией сквера в границах улиц Попова, Победы, Театрального проезда и Соборной площади. Северная граница проходит по границе Соборной площади, восточная – по красной линии ул.Попова, южная – по красной линии Театрального проезда.

4.2.2. Режим (градостроительный регламент) использования охранной зоны объекта культурного наследия

Ограничения использования территории охранной зоны:

а). Запрещается:

- Строительство любых объектов капитального строительства;
- Прокладка инженерных коммуникаций, теплотрасс и магистральных газопроводов надземным способом;
- Парковка автотранспорта (за исключением автомашин специального назначения);

б). Допускается:

- устройство мемориальных и иных комплексов монументального искусства (по специальным проектам);
- консервация и воссоздание утраченных объектов Монастыря Рождества Богородицы (по специальным проектам).
- благоустройство, в т.ч. устройство плиточного и иного покрытия, подпорных стенок, фонтанов, малых архитектурных форм, наружного освещения.

(точка 12). Западная граница проходит по внутриквартальному пространству от точки 12 до точки 2 по условной прямой линии.

4.4.2. Режим использования зоны исторического культурного слоя

Режим использования данной зоны включает в себя особые условия производства земляных работ, в том числе на территории проезжей части Театрального проезда:

1). Производство любых земляных работ, в т.ч. противоаварийных, осуществляется только под наблюдением представителей органа исполнительной власти области, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия, либо иного уполномоченного органа;

2). При обнаружении при проведении земляных работ любых недвижимых объектов (остатков фундаментов, подвалов и пр.), работы должны быть приостановлены и обнаруженные объекты исследованы специалистами.

3). Обнаруженные фрагменты сооружений могут быть включены в реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) в порядке, определенном Законодательством Российской Федерации. В этом случае для этих объектов устанавливаются охранные зоны с соответствующим режимом использования.

В случаях особой ценности выявленных археологических объектов, подлежащих исследованию, консервации и музеефикации, на данном земельном участке может быть запрещена любая хозяйственная деятельность, либо данный участок может быть изъят в соответствии с действующим законодательством.

Обнаруженные остатки исторических недвижимых объектов могут быть законсервированы, музеефицированы, либо, на их основе осуществлено воссоздание объектов.

4). Все найденные движимые объекты должны передаваться в органы охраны наследия для проведения экспертизы и возможного включения в состав государственного музейного фонда Российской Федерации.

- проведение санитарных рубок и посадок зеленых насаждений, при этом зеленые насаждения, не должны закрывать обзор на объект культурного наследия

- модернизация инженерных сетей.

Размещение стендов и иных средств наглядной агитации допускается в исключительных случаях, по согласованию с органом исполнительной власти области, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия.

По специальному согласованию, в т.ч. с проведением процедуры публичных слушаний допускается размещение:

- вспомогательных строений и инфраструктуры для отдыха;
- летних театров и эстрад;
- общественных туалетов;
- киосков, временных павильонов розничной торговли, обслуживания и общественного питания.

4.3. Территория зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

Для данного объекта культурного наследия устанавливаются два участка зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, расположенные в частях двух кварталов.

4.3.1. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

Участок 1. Занимает часть квартала в границах Свято-Троицкого бульвара, Театрального проезда, ул.Победы. Северная граница проходит от точки 1 до точки 3 по линии застройки нечетной стороны Свято-Троицкого бульвара, вдоль фасада дома № 1. Восточная граница проходит от точки 3 до точки 11, вдоль линии застройки Театрального проезда, включая фасады домов №№ 1, 3 по Театральному проезду и дом № 1 по Свято-Троицкому бульвару. Южная граница проходит от точки 11 до точки 13 вдоль линии застройки четной стороны ул.Победы, включая южные фасады дома № 1 по Театральному проезду и дома № 76 по ул.Победы. Западная граница проходит от точки 13 до точки 1 по внутриквартальному пространству, включая территорию современного домовладения № 3 по Свято-Троицкому бульвару.

Участок 2. Занимает часть квартала в границах Гражданского проспекта, ул. Попова и ул.Победы. Северная граница проходит от точки 5 до точки 6 по линии застройки нечетной стороны Гражданского проспекта, включая северный фасад дома №18 по ул.Попова. Восточная граница проходит от точки 6 до точки 7 по внутриквартальной территории. Южная граница проходит от точки 9 до точки 10 вдоль линии застройки четной стороны ул.Победы, включая южный фасад дома № 66 по ул.Победы. Западная граница проходит от точки 10 до точки 5 по западным фасадам домов № 12, 14, 16, 18 по ул.Попова.

4.3.2. Режимы (градостроительные регламенты) использования зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

1). Виды разрешенного использования земельных участков, зданий, другой недвижимости соответствуют регламентами по зонам, выделенным на карте градостроительного зонирования в составе Правил землепользования и застройки г.Белгорода.

2). Ограничения использования земельных участков, зданий, другой недвижимости:

а). Запрещается:

- Закрытие видовых точек на пространственные доминанты и объект культурного наследия «Здание Белгородского академического драматического театра им. М.С.Щепкина»,
- Создание фона, неблагоприятного для восприятия объекта культурного наследия «Здание Белгородского академического драматического театра им. М.С.Щепкина».

б). Допускается новое строительство и реконструкция существующих объектов капитального строительства, не являющихся объектами культурного наследия, при условии:

- Сохранение линий застройки исторически сложившейся планировочной структуры;
- Ограничение габаритов новой застройки (в т.ч. реконструкции) по высоте: максимальная высота зданий – 6 этажей при высоте этажа 3,5 метра.
- Обеспечение масштабного и стилистического соответствия с объектом культурного наследия «Здание Белгородского академического драматического театра им. М.С.Щепкина».

Отводы земельных участков под новое строительство, проекты на новое строительство и реконструкцию, снос существующей застройки подлежат согласованию с органом исполнительной власти области, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия (историко-культурной экспертизе).

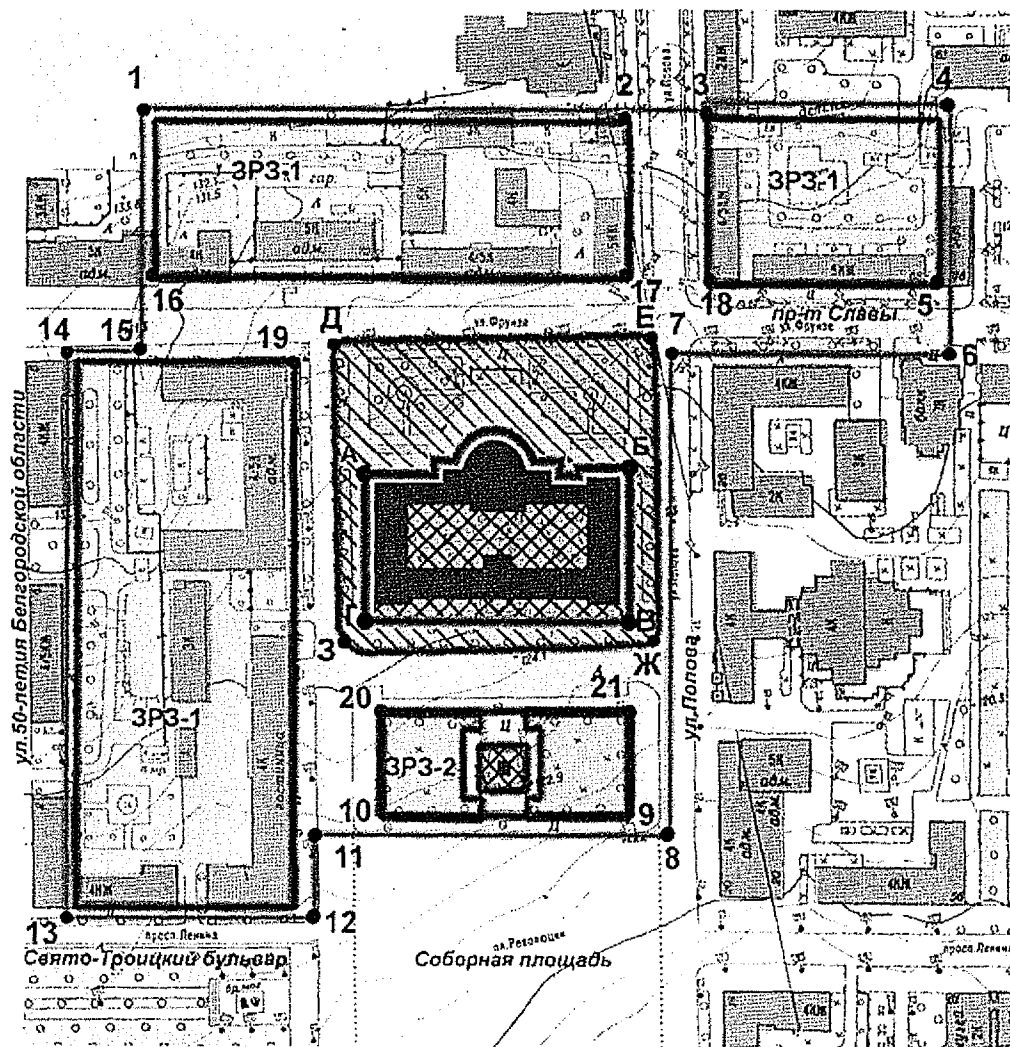
4.4. Территория зоны исторического культурного слоя

Зона исторического культурного слоя назначается в границах утраченного монастыря Рождества Богородицы.

4.4.1. Описание границ зоны исторического культурного слоя

Северная граница проходит от точки 2 до точки 4(Е), вдоль линии застройки нечетной стороны Свято-Троицкого бульвара, пересекает проезжую часть Театрального проезда, далее проходит вдоль линии границы Соборной площади (совпадая с северной границей охранной зоны объекта культурного наследия). Восточная граница проходит от точки 4(Е) до точки Ж, вдоль границы проезжей части ул.Попова и восточной границы сквера. Южная граница проходит от точки Ж вдоль южной границы сквера, далее, пересекает проезжую часть Театрального проезда, далее проходит вдоль южного фасада дома №1 по Театральному проезду, далее - до угла дома № 76 по ул.Победы

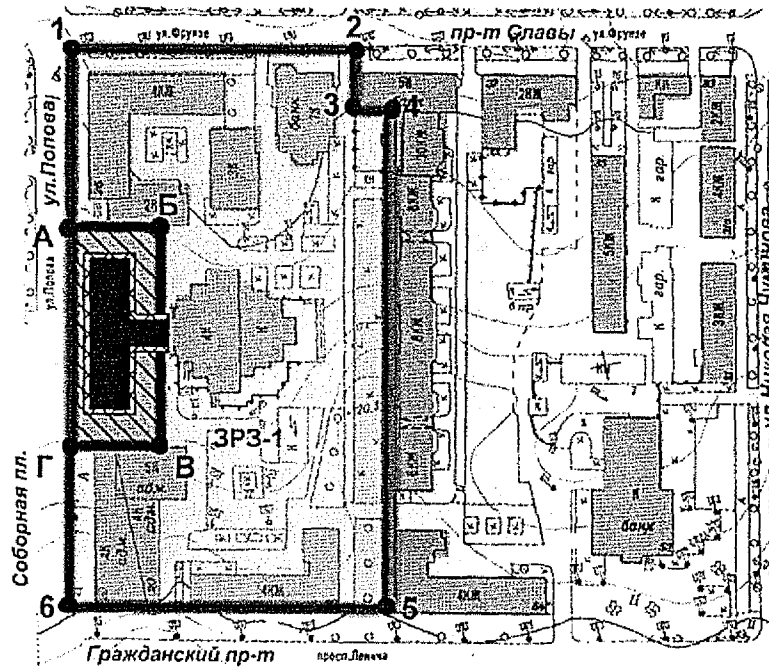
Границы зон охраны объекта культурного наследия (памятника) регионального значения
 "Административное здание", г. Белгород, Соборная площадь, 4
 М 1:2000



Условные обозначения

-  Граница зон охраны
-  Территория объекта культурного наследия
-  Территория охранной зоны
-  Территории зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности
-  Объект культурного наследия
-  Объекты застройки
-  Зеленые насаждения общего пользования

**Границы зон охраны объекта культурного наследия (памятника)
регионального значения "Административно-общественное здание",
г.Белгород, ул.Попова, 24
М 1:2000**



Условные обозначения

-  Граница зон охраны
-  Территория объекта культурного наследия
-  Территория охранной зоны
-  Территории зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности
-  Объект культурного наследия
-  Объекты застройки
-  Зеленые насаждения общего пользования