

## ПОСТАНОВЛЕНИЯ

Начало Постановления Правительства Самарской области №775 от 11.12.2014 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Самарской области от 05.05.2012 № 243 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия федерального значения, расположенных на территории Самарской области, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон» опубликован в «Волжской коммуне» №332(29184) от 17.12.2014 г., №334(29186) от 18.12.2014 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 27  
к постановлению Правительства  
Самарской области  
от 11.12.2014 № 775

**ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ДОМ, ГДЕ В КВАРТИРЕ ЗАВЕДУЮЩЕГО СТАТИСТИЧЕСКИМ БЮРО САМАРСКОЙ ЗЕМСКОЙ УПРАВЫ НАРОДНИКА И.М. КРАСНОПЕРОВА ЛЕНИН ВЛАДИМИР ИЛЬИЧ НЕОДНОКРАТНО БЫВАЛ» (г. САМАРА, ул. ГАЛАКТИОНОВСКАЯ, 39/ ул. ВЫСОЦКОГО, 8), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН**

**1. Описание границ территории объекта культурного наследия**

1.1. В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости решение об учёте земельного участка по адресу объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Дом, где в квартире заведующего статистическим бюро Самарской земской управы народника И.М. Красноперова Ленин Владимир Ильич неоднократно бывал» (г. Самара, ул. Галактионовская, 39/ул. Высоцкого, 8) (далее – Объект культурного наследия) принято 30 мая 2005 года, земельному участку присвоен кадастровый номер 63:01:0816007:10.

1.2. На основании кадастровой выписки о земельном участке (выписки из государственного кадастра недвижимости) от 15 июня 2010 года № 63-00-102/10-251239 произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ земельного участка в системе координат кадастрового района (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-982,39	-122,48
2	-961,02	-113,72
3	-956,65	-124,38
4	-959,89	-125,71
5	-960,49	-124,23
6	-963,41	-125,42
7	-960,64	-132,18
8	-959,57	-131,74
9	-958,99	-133,17
10	-960,05	-133,61
11	-958,1	-138,38
12	-961,61	-139,82
13	-959,28	-145,51
14	-962,19	-146,7
15	-957,26	-158,73
16	-954,95	-157,78
17	-953,58	-161,11
18	-947,57	-158,65
19	-941,04	-174,56
20	-958,16	-181,58
21	-959,6	-178,06
22	-959,97	-178,22
23	-960,2	-177,66
24	-959,83	-177,51
25	-964,76	-165,48
26	-965,73	-165,65
27	-966,22	-165,08
28	-966,28	-164,32
29	-965,47	-163,76
30	-966,76	-160,61
31	-967,31	-160,84
32	-967,62	-160,1
33	-967,06	-159,87
34	-969,43	-154,09
35	-969,8	-154,24
36	-970,03	-153,69
37	-969,66	-153,54
38	-972,58	-146,41
39	-973,52	-146,47
40	-974,04	-145,89
41	-974,07	-145,13
42	-973,36	-144,51
43	-973,86	-143,3
44	-974,5	-143,57
45	-974,96	-142,46
46	-974,31	-142,19
47	-974,86	-140,85
48	-975,88	-141,27
49	-976,86	-138,86
50	-975,85	-138,45
51	-977,36	-134,74
52	-979,45	-135,6
53	-981,97	-129,45
54	-979,89	-128,59
55	-980,95	-126
56	-983,08	-126,87
57	-984,71	-122,89
58	-982,58	-122,02

1.3. На основании топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000 в координатах, совместимых с Генеральным планом городского округа Самара, в формате ГИС «ИнГЕО» произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ данного земельного участка в местной системе координат города Самары (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-122,48	-982,39
2	-113,72	-961,02
3	-124,38	-956,65
4	-125,71	-959,89
5	-124,23	-960,49
6	-125,42	-963,41
7	-132,18	-960,64
8	-131,74	-959,57
9	-133,17	-958,99
10	-133,61	-960,05
11	-138,38	-958,1
12	-139,82	-961,61
13	-145,51	-959,28
14	-146,7	-962,19
15	-158,73	-957,26
16	-157,78	-954,95
17	-161,11	-953,58
18	-158,65	-947,57
19	-174,56	-941,04
20	-181,58	-958,16
21	-178,06	-959,6
22	-178,22	-959,97
23	-177,66	-960,2
24	-177,51	-959,83
25	-165,48	-964,76
26	-165,65	-965,73
27	-165,08	-966,22
28	-164,32	-966,28
29	-163,76	-965,47
30	-160,61	-966,76
31	-160,84	-967,31
32	-160,1	-967,62
33	-159,87	-967,06
34	-154,09	-969,43
35	-154,24	-969,8
36	-153,69	-970,03
37	-153,54	-969,66
38	-146,41	-972,58
39	-146,47	-973,52
40	-145,89	-974,04
41	-145,13	-974,07
42	-144,51	-973,36
43	-143,3	-973,86
44	-143,57	-974,5
45	-142,46	-974,96
46	-142,19	-974,31
47	-140,85	-974,86
48	-141,27	-975,88
49	-138,86	-976,86
50	-138,45	-975,85
51	-134,74	-977,36
52	-135,6	-979,45
53	-129,45	-981,97
54	-128,59	-979,89
55	-126	-980,95
56	-126,87	-983,08
57	-122,89	-984,71
58	-122,02	-982,58
59	-122,48	-982,39

1.4. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат города Самары) приведено на рисунке.

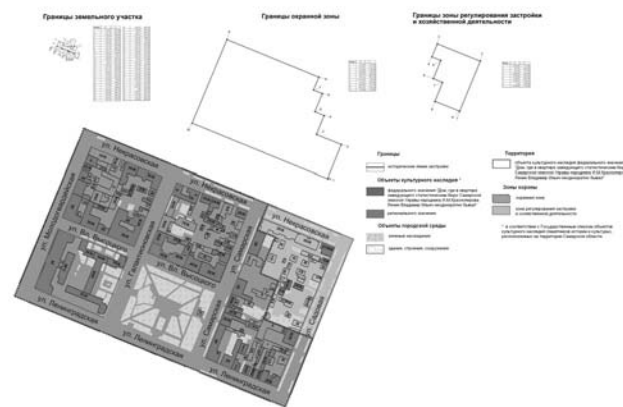


Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

**2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия**

2.1. Для Объекта культурного наследия установлены следующие зоны охраны:

охранная зона,

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

2.2. Границы охранной зоны Объекта культурного наследия проходят следующим образом: от точки пересечения линий застройки нечётных сторон улиц Садовой и Ленинградской по улицам Ленинградской (линия застройки нечетной стороны), Молодогвардейской (по линии застройки четной стороны), Некрасовской (по линии застройки четной стороны), Самарской (по линии застройки нечетной стороны) до дома № 77 по улице Самарской (справа по фасаду), далее по линии застройки дома и примыкающего к нему забору до нежилого строения внутри квартала, далее в южном направлении по линии застройки строения и примыкающего к нему забору (параллельно улице Самарской), в продолжении до восточной линии застройки дома №73 по улице Самарской, далее до границы кадастрового участка (63:01:0821001:11), по границе в восточном направлении до двухэтажного жилого дома (пересекая кадастровый участок), далее в южном направлении по западной линии застройки дома и ее продолжении до границы кадастрового участка (63:01:0821001:551), далее по северной стороне границы и ее продолжении до улицы Садовой, по улице Садовой (по линии застройки нечетной стороны) до начальной точки.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны Об-

екта культурного наследия в местной системе координат города Самары (таблица 3).

Таблица 3

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	47,36902	-1216,03
2	92,84772	-1101,94
3	10,22993	-1068,92
4	35,69356	-1005,87
5	5,003768	-992,748
6	29,91142	-932,035
7	0,111195	-920,36
8	18,34715	-876,994
9	-288,662	-751,233
10	-404,749	-1030,89
11	47,36902	-1216,03

**3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности**

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности проходят следующим образом: от точки пересечения линий застройки улиц Садовой (нечётная сторона) и Некрасовской (чётная сторона) по улицам Некрасовской (по линии застройки четной стороны), Самарской (по линии застройки нечетной стороны) до дома № 77 по улице Самарской (справа по фасаду), далее по линии застройки дома и примыкающего к нему забору до нежилого строения внутри квартала, далее в южном направлении по линии застройки строения и примыкающего к нему забору (параллельно улице Самарской), в продолжении до восточной линии застройки дома № 73 по улице Самарской, далее до границы кадастрового участка (63:01:0821001:11), по границе в восточном направлении до двухэтажного жилого дома (пересекая кадастровый участок), далее в южном направлении по западной линии застройки дома и ее продолжении до границы кадастрового участка (63:01:0821001:551), далее по северной стороне границы и ее продолжении до улицы Садовой, по улице Садовой (по линии застройки нечетной стороны) до начальной точки.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности в местной системе координат города Самары (таблица 4).

Таблица 4

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	92,89793	-1101,99
2	161,8404	-934,953
3	18,31298	-877,02
4	0,099405	-920,399
5	29,91981	-932,005
6	5,04015	-992,794
7	35,70868	-1005,82
8	10,22003	-1068,92
9	92,89793	-1101,99
10	92,89793	-1101,99

**4. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков**

4.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим земельных участков, равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее - особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

4.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

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

4.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 5.1 - 6.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия. Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 5.1 - 6.4 настоящего приложения.

4.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, к строительству и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

4.7. В случае если указанные особые условия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа

## ПОСТАНОВЛЕНИЯ

предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется соответствующий или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

4.8. В случае если указанные особые условия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от значений, предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.9. В случае если указанные в пунктах 5.1 - 6.4 настоящего приложения особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства реконструкции объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

4.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жёсткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

### 5. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия

5.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:

- консервация;
- ремонт;
- реставрация;
- приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, и с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

действия, направленные на сохранение исторической застройки на территории охранной зоны, а именно:

- консервация;
- ремонт;
- реставрация;
- приспособление для современного использования с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки;

снос, реконструкция нейтральной застройки;

регенерация историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

восстановление утраченной исторической застройки;

снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки (приведение в соответствие с требованиями настоящего раздела к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений);

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;

производство санитарных рубок и рубок ухода;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия и исторических зданий, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, со стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше первого этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;

разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и его градостроительной среды (исторических зданий квартала);

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия, расположенных в границах зоны охраны Объекта культурного наследия).

5.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- сохранение исторической линии застройки;
- сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);

при уловом расположении участка здание должно закреплять угол квартала, если соседние лицевые корпуса имеют глухие брандмауэры, возможно примыкание здания к нему вплотную, в ином случае здание должно сближаться отступ от границы соседнего участка, равный тому отступу, который сделало соседнее здание в отношении той же границы, но не менее минимального разрыва между зданиями, требуемого нормами противопожарной безопасности;

проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия и исторических зданий осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

восстановление утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектная построённая документация (или копия), полный обмер (ручной или фотограмметрический), материалы подробной фотофиксации), с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий и воссоздании исторической застройки запрещается выступать за исторические линии застройки;

при реконструкции дисгармонирующей, аварийной нейтральной застройки:

- возможные архитектурные стили (по периметру квартала) – эклектика, модерн, поздний модерн, постмодернизм;
- предельная высота здания – 15 метров до конька кровли;
- допустимое покрытие кровель – кровельным железом, металлочерепицей, оцинкованной сталью, черепицей;
- максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

параметры конструктивных характеристик зданий (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов) не должны превышать предельных параметров окружающей исторической застройки;

предельная протяжённость фасадов по линии застройки – 35 метров;

максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;

минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в зоне влияния работ необходимо соблюдение следующих требований к мониторингу состояния Объекта культурного наследия и исторических зданий:

- анализ проектной и архивной документации;
- составление обмерных чертежей при отсутствии документов по архитектуре в случае перепланировки, не затрагивающей несущие конструкции;

визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера, оценка состояния гидроизоляции;

определение статической схемы работы здания;

определение конструкции основных несущих элементов;

контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;

поверочные расчеты;

оценка степени физического износа;

освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксация дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);

определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (автомобильного транспорта, трамваев, метро, соседних производств и т.д.);

установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);

определение кренов стен зданий, неравномерности осадков;

установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;

проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;

установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхности вод);

уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям;

в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения послонных деформаций, инклинометры, датчики порового давления, месдозы вертикальных и горизонтальных напряжений;

при примыкании реконструируемого или воссоздаваемого здания к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент», обследование технического состояния необходимо проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путем расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

снос дисгармонирующих и аварийных зданий, строений, сооружений производится путём разборки при условии соблюдения требований по проведению обследования и мониторинга состояния исторических зданий;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81.

5.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- изменение исторической линии застройки;

- снос Объекта культурного наследия и исторических зданий и связанных с ними объектов капитального строительства;

- снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;

- надстройки и обстройка, пристройки к Объекту культурного наследия и историческим зданиям, возведение мансард;

- изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия, исторических зданий и их частей, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, отличных от тех, что использовались при их постройке, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

- остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

- частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия и исторических зданий;

- размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

- устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;

- размещение мачтовых конструкций;

- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

- новое строительство, кроме воссоздания утраченных исторических зданий;

- забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием;

- установка киосков, объектов временной торговли;

- размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

5.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

### 6. Градостроительный регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

6.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

строительство жилых и общественных зданий на основе историко-архивных материалов и аналогов исторической застройки, архитектурные решения должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

капитальный ремонт, реставрация существующей исторической застройки с сохранением размеров, пропорций и параметров объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия и их частей, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при постройке объектов, сохранение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

снос дисгармонирующих и аварийных нейтральных зданий, строений, сооружений;

реконструкция и нейтрализация существующей дисгармонирующей застройки, реконструкция существующей нейтральной застройки с учётом установленных настоящими регламентами ограничений объёмно-пространственных характеристик зданий, а также требований к соответствию проектируемых архитектурных и цветовых решений характеру архитектуры находящихся поблизости объектов исторической застройки;

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды;

размещение элементов озеленения;

производство санитарных рубок и рубок ухода;

## ПОСТАНОВЛЕНИЯ

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на реставрацию, сохранение объектов исторической застройки, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности объектов исторической застройки, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону;

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий;

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий) объектов нейтральной застройки, дисгармонирующей застройки и нового строительства при соблюдении единства оформления их фасадов;

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов характерной застройки при соблюдении единства оформления их фасадов.

6.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторических линий застройки;

проведение работ по сохранению объектов исторической застройки осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

возможные архитектурные стили – поздний модерн, модерн, постмодернизм, эклектика;

предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 метров до конька кровли;

при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 19 метров до конька кровли;

сохранение объёмно-пространственных характеристик зданий, формирующих фронт улиц по периметрам кварталов;

объекты нового строительства по своим характеристикам (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, расстояние между зданиями) должны быть сопоставимы объектам существующей окружающей застройки;

максимальный процент застройки земельного участка – 60 %; максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при реставрации объектов исторической застройки сохраняются размеры, пропорции и параметры объектов и его частей, применяются строительные и отделочные материалы и цветовые решения, аналогичные тем, что использовались при постройке объектов;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий, воссоздании исторической застройки и новом строительстве запрещается выступать за исторические линии застройки;

архитектурные решения при новом строительстве, а также при реконструкции и нейтральной застройки дисгармонирующих зданий должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания: проектная построочная документация (или копия), полный обмер (ручной или фотограмметрический), материалы подробной фотофиксации; с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий, при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и при новом строительстве необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и реконструкции, дополнительные осадки существующих сооружений определяются путем расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий, сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и новом строительстве в зоне влияния работ должен обеспечиваться мониторинг состояния окружающей застройки;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81;

при примыкании реконструируемого, воссоздаваемого здания или объекта нового строительства к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния следует проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и пр.). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путем расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений».

6.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;  
снос объектов исторической застройки;  
снос зданий путём обрушений и взрывов;  
надстройки и обстройка, пристройки к объектам исторической застройки;

изменение размеров, пропорций и параметров объектов исторической застройки и их частей, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, отличных от тех, что использовались при постройке таких объектов, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

частичная окраска фасадов объектов исторической застройки;  
размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

использование территории и объектов капитального строительства для производственных целей, кроме случаев, когда объекты изначально имели производственное назначение;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

при новом строительстве устройство фундаментов методами с использованием забивки и вибропогружения свай и шпунта ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием.

6.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

## ПРИЛОЖЕНИЕ 28

к постановлению Правительства Самарской области от 11.12.2014 № 775

### ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ДОМ ЗЕМЦОВА, 2-Я ПОЛ. XIX В.» (г. САМАРА, ул. ГАЛАКТИОНОВСКАЯ, д. 69), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН

#### 1. Описание границ территории Объекта культурного наследия

1.1. На основании топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000 в координатах, совместимых с Генеральным планом городского округа Самара в формате ГИС «ИнГЕО», произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ земельного участка по адресу объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Дом Земцова, 2-я пол. XIX в.» (г. Самара, ул. Галактионовская, д. 69; уточненный адрес: г. Самара, ул. Галактионовская, д. 71 – 69/ ул. Льва Толстого, д. 65, литера А) (далее – Объект культурного наследия) в местной системе координат городского округа Самара (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-16,568	-613,017
2	-5,22616	-582,995
3	-24,1293	-575,211
4	-25,5748	-576,101
5	-36,5831	-604,9
6	-16,568	-613,017

1.2. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат города Самара) приведено на рисунке.

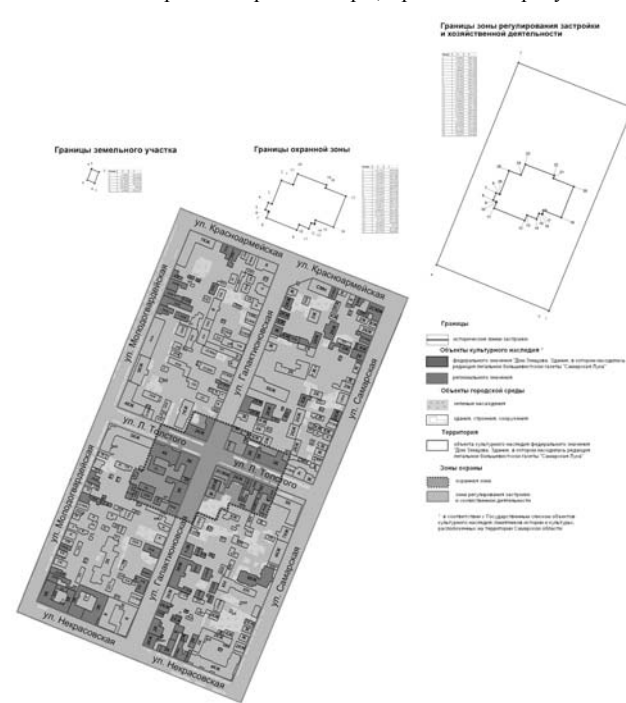


Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

#### 2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия

2.1. Для Объекта культурного наследия установлены следующие зоны охраны:

охранная зона;

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

2.2. Границы охранной зоны Объекта культурного наследия проходят следующим образом: по линии пересечения домов № 72, 74 по улице Льва Толстого до перпендикуляра от северо-восточного угла дома № 72, далее по его продолжению в западном направлении до границ домовладения дома № 70, по его границам в северном и западном направлениях и далее до пересечения с улицей Галактионовской, далее по южной границе кадастрового участка (63:01:0502006:5) до семизатяжного дома по улице Льва Толстого, по линии его застройки в южном направлении до улицы Льва Толстого, по улице Льва Толстого (по линии застройки четной стороны), далее по перпендикуляру от угла дома № 61 (справа по фасаду), далее по границе кадастрового участка (63:01:0820001:4) до границы кадастрового участка (63:01:0820001:569), по северной и восточной сторонам границы до угла 2 – этажного дома внутри квартала, далее в восточном направлении по линии застройки дома (южная сторона) в продлении до улицы Галактионовской, до юго-западного угла дома № 63 по Галактионовской, далее по линиям застройки дома (западная и северная стороны), по перпендикуляру к оврагу, далее по оврагу дома по улице Галактионовской (южная, восточная стороны) до перпендикуляра от юго-западного угла флигеля дома № 73 по улице Льва Толстого, по перпендикуляру, по западной границе кадастровых участков (63:01:0820002:550, 63:01:0820002:552) до улицы Льва Толстого, по перпендикуляру до начальной точки.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самара (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-67,7177	-530,622
2	-99,853	-518,613
3	-124,983	-583,106
4	-134,879	-578,881
5	-142,997	-598,562
6	-133,211	-602,565
7	-134,323	-605,011
8	-140,439	-620,356
9	-57,4877	-653,715
10	-51,372	-638,815
11	-25,3524	-649,712
12	-18,9031	-633,811
13	-10,8971	-637,147
14	-9,56276	-634,144
15	-8,11723	-626,361
16	41,47569	-645,709
17	74,72296	-561,312
18	19,34791	-539,295
19	22,35017	-531,4
20	-55,931	-501,266
21	-67,7177	-530,622

#### 3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности определены следующим образом: зона расположена вокруг охранной зоны Объекта культурного наследия и включает кварталы № 63, № 64, № 75 и № 76 (за исключением территории охранной зоны Объекта культурного наследия), ограничена улицами Красноармейской (по линии застройки четной стороны), Самарской (по линии застройки нечетной стороны), Некрасовской (по линии застройки нечетной стороны), Молодогвардейской (по линии застройки четной стороны).

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности в местной системе координат города Самара (таблица 3).

Таблица 3

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	8,499525	-899,025
2	235,3302	-347,794
3	-74,7831	-225,133
4	-296,08	-774,123
5	8,499525	-899,025
6	-125,027	-583,083
7	-134,893	-578,935
8	-143,005	-598,528
9	-133,223	-602,538
10	-134,276	-604,972
11	-140,458	-620,351
12	-12,4958	-653,76
13	-51,3735	-638,841
14	-25,3216	-649,728
15	-18,8692	-633,819
16	-10,8492	-637,196
17	-9,58034	-634,114
18	-8,16707	-626,346
19	41,43638	-645,741
20	74,67379	-561,306
21	19,33301	-539,244
22	22,38017	-531,434
23	-55,9024	-501,237
24	-67,7182	-530,636
25	-99,8249	-518,567
26	-125,027	-583,083

#### 4. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков

4.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим земельных участков, равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее – особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

4.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты,

## ПОСТАНОВЛЕНИЯ

расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

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

4.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 5.1 – 6.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия. Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 5.1 – 6.4 настоящего приложения.

4.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, к предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, к строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

4.7. В случае если указанные особые условия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется, соответственно, ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

4.8. В случае если указанные особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливают значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства отличные от значений, предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.9. В случае если указанные в пунктах 5.1 - 6.4 настоящего приложения особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, градостроительный регламент, установленный Правилами землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

4.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жёсткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

### 5. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия

5.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:

- консервация;
- ремонт;
- реставрация;
- приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, и с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам,

архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

действия, направленные на сохранение исторической застройки на территории охранной зоны, а именно:

- консервация;
- ремонт;
- реставрация;
- приспособление для современного использования с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

- снос, реконструкция нейтральной застройки;
- регенерация историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

- воссоздание утраченной исторической застройки;
- проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

- размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;
- производство санитарных рубок и рубок ухода;
- возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия и исторических зданий, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

- размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше первого этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;
- возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;

- разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);
- размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и его градостроительной среды (исторических зданий квартала);

- проведение научных исследований, в том числе археологических;
- применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

- остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия, расположенных в границах зоны охраны Объекта культурного наследия).

5.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- сохранение исторической линии застройки;
- сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);
- при угловом расположении участка здание должно закреплять угол квартала, если соседние лицевые корпуса имеют глухие брандмауэры, возможно примыкание здания к нему вплотную, в ином случае здание должно сближаться отступ от границы соседнего участка, равный тому отступу, который сделало соседнее здание в отношении той же границы, но не менее минимального разрыва между зданиями, требуемого нормами противопожарной безопасности;

- проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия и исторических зданий осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;
- воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектная построочная документация (или копия), полный обмер (ручной или фотограмметрический), материалы подробной фотофиксации), с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

- при реконструкции аварийных нейтральных зданий и воссоздании исторической застройки запрещается выступать за исторические линии застройки;
- при реконструкции аварийной нейтральной застройки: возможные архитектурные стили (по периметру квартала) – модерн, постмодернизм;

- предельная высота здания – 15 метров до конька кровли;
- при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 19 метров;
- допустимое покрытие кровель – кровельным железом, металлочерепицей, оцинкованной сталью, черепицей;
- максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;
- параметры конструктивных характеристик зданий (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов) не должны превышать аналогичных параметров окружающей исторической застройки;
- предельная протяжённость фасадов по линии застройки – 40 метров;
- максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;
- минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

- при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции нейтральной застройки в охранной зоне Объекта культурного наследия необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и реконструкции дополнительных осадки существующих сооружений определяется путем расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

- при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции нейтральной застройки в зоне влияния работ необходимо соблюдение следующих требований к мониторингу состояния Объекта культурного наследия и исторических зданий:

- анализ проектной и архивной документации;
- составление обмерных чертежей при отсутствии документов по архитектуре в случае перепланировки, не затрагивающей несущие конструкции;
- визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера, оценка состояния гидроизоляции;

- определение статической схемы работы здания;
- определение конструкции основных несущих элементов;
- контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;
- поверочные расчеты;
- оценка степени физического износа;
- освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксация дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);

- определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (автомобильного транспорта, трамваев, метро, соседних производств и т.д.);
- установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);
- определение кренов стен зданий, неравномерности осадок;
- установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;

- проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;
- установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхности вод);
- уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям;

- в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения послонных деформаций, инклинометры, датчики порового давления, мессдозы вертикальных и горизонтальных напряжений;

- при примыкании реконструируемого или воссоздаваемого здания к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния следует проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путем расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

- снос аварийных зданий, строений, сооружений производится путём разборки при условии соблюдения требований к проведению обследования и мониторинга состояния исторических зданий;
- при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81.

- 5.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- изменение исторической линии застройки;
- снос Объекта культурного наследия и исторических зданий и связанных с ними объектов капитального строительства;
- снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;
- надстройки и обстройка, пристройки к Объекту культурного наследия и историческим зданиям, возведение мансард;
- изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия, исторических зданий и их частей, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, отличных от тех, что использовались при их постройке, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;
- остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;
- частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия и исторических зданий;
- размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;
- устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;
- размещение мачтовых конструкций;
- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;
- новое строительство, кроме воссоздания утраченных исторических зданий;
- забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием;
- установка киосков, объектов временной торговли;
- размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».



## ПОСТАНОВЛЕНИЯ

5.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

### 6. Градостроительный регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

6.1. Виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

строительство жилых и общественных зданий на основе историко-архивных материалов и аналогов исторической застройки, архитектурные решения должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

капитальный ремонт, реставрация существующей исторической застройки с сохранением размеров, пропорций и параметров объектов и их частей, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при постройке объектов культурного наследия, сохранение формы и цвета оконных переплетов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

снос дисгармонирующих и аварийных нейтральных зданий, строений, сооружений;

реконструкция и нейтрализация существующей дисгармонирующей застройки, реконструкция существующей нейтральной застройки с учётом установленных настоящими регламентами ограничений объёмно-пространственных характеристик зданий, а также требований к соответствию архитектурных и цветовых решений характеру архитектуры находящихся поблизости объектов исторической застройки;

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды;

размещение элементов озеленения;

производство санитарных рубок и рубок ухода;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на реставрацию, сохранение объектов исторической застройки, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности объектов исторической застройки, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону;

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий;

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия); остекление балконов (лоджий) объектов нейтральной застройки, дисгармонирующей застройки и нового строительства при соблюдении единства оформления их фасадов;

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов характерной застройки при соблюдении единства оформления их фасадов.

6.2. Предельные параметры разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторических линий застройки;

проведение работ по сохранению объектов исторической застройки осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплетов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

возможные архитектурные стили – модерн, постмодернизм;

предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 метров до конька кровли;

при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 19 метров до конька кровли;

сохранение объёмно-пространственных характеристик зданий, формирующих фронт улиц по периметрам кварталов;

параметры объектов нового строительства (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, расстояние между зданиями) не должны превышать аналогичных параметров объектов существующей окружающей застройки;

максимальный процент застройки земельного участка – 45 %;

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при реставрации объектов исторической застройки сохраняются размеры, пропорции и параметры объектов и его частей, применяются строительные и отделочные материалы и цветовые решения, аналогичные тем, что использовались при постройке объектов;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий, воссоздании исторической застройки и новом строительстве запрещается выступать за исторические линии застройки;

архитектурные решения при новом строительстве, а также при реконструкции и нейтрализации дисгармонирующих зданий должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектная построочная документация (или копия), полный обмер (ручной или фотограмметрический),

материалы подробной фотофиксации), с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий, при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и при новом строительстве необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и реконструкции и дополнительные осадки существующих сооружений определяется посредством расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий, сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и новом строительстве в зоне влияния работ должен обеспечиваться мониторинг состояния окружающей застройки;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81;

при примыкании реконструируемого, воссоздаваемого здания или объекта нового строительства к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния следует проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации). Необходимость устройства подпорных стенок определяется посредством расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений».

6.3. Виды запрещенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;

снос объектов исторической застройки;

снос зданий путём обрушений и взрывов;

надстройки и обстройка, пристройки к объектам исторической застройки;

изменение размеров, пропорций и параметров объектов исторической застройки и их частей, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, отличных от тех, что использовались при постройке таких объектов, изменение формы и цвета оконных переплетов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

частичная окраска фасадов объектов исторической застройки; размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

использование территории и объектов капитального строительства для производственных целей, кроме случаев, когда объекты изначально имели производственное назначение;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

при новом строительстве устройство фундаментов методами с использованием забивки и вибропогружения свай и шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием.

6.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

### ПРИЛОЖЕНИЕ 29

к постановлению Правительства Самарской области от 11.12.2014 № 775

## ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «МОГИЛА ЩОРСА НИКОЛАЯ АЛЕКСАНДРОВИЧА (1895-1919)» (г. САМАРА, ГОРОДСКОЕ КЛАДБИЩЕ (СТАРОЕ), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН

### 1. Описание границ территории объекта культурного наследия

1.1. В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости земельный участок, на котором расположен объект культурного наследия федерального значения «Могила Щорса Николая Александровича (1895-1919)» (далее – Объект культурного наследия), в городском кладбище (старом) в кадастровом квартале № 63:01:0111003 не сформирован.

1.2. На основании топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000 в координатах, совместимых с Генеральным планом городского округа Самара в формате ГИС «ИнГЕО» произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ данного земельного участка в местной системе координат города Самары (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	4137,339	-634,812
2	4143,121	-645,153
3	4153,685	-639,593
4	4147,124	-628,029
5	4137,339	-634,812

1.3. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат города Самары) приведено на рисунке.



Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

### 2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия

2.1. Для Объекта культурного наследия установлена охранная зона.

2.2. Границы охранной зоны проходят по существующему ограждению части территории кладбища, где расположен Объект культурного наследия.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самары (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	4105,315	-635,034
2	4139,674	-687,74
3	4203,055	-646,153
4	4166,472	-591,779
5	4105,315	-635,034

### 3. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков

3.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим земельных участков, равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее – особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

3.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

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

3.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

3.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 4.1 – 4.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия. Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 4.1 – 4.4 настоящего приложения.

3.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

3.7. В случае если особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия исключают один или несколько видов разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, из числа предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

охраны Объекта культурного наследия применяется, соответственно, ограниченный или расширенный перечень видов разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

3.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3.9. В случае если указанные в пунктах 4.1 – 4.4 настоящего приложения особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, градостроительный регламент, установленный Правилами землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

3.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жесткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

**4. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия**

4.1. Виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- проведение работ по реставрации и сохранению Объекта культурного наследия с условием сохранения размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия и его частей, применения материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при его возведении;
- проведение работ по благоустройству территории;
- возведение временных сооружений для проведения работ, направленных на реставрацию, сохранение Объекта культурного наследия, на благоустройство территории;
- возведение строений и сооружений, необходимых для защиты его от динамических воздействий;
- размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия с основных точек обзора;
- проведение научных исследований, в том числе археологических;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия с основных точек обзора.

4.2. Предельные параметры разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- минимальное расстояние от Объекта культурного наследия до стволов низкорослых деревьев – 3 метра; до кустарника – 2 метра, элементы озеленения не должны препятствовать визуальному восприятию объекта с основных точек обзора;
- при реставрации Объекта культурного наследия сохраняются его размеры, пропорции и параметры в целом и его частей, применяются строительные и отделочные материалы и цветовые решения, аналогичные тем, что использовались при его создании.

4.3. Виды запрещенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- размещение объектов капитального строительства, а также некапитальных строений и сооружений, не связанных функционально или исторически с Объектом культурного наследия;
- прокладка транзитных инженерных коммуникаций;
- размещение мачтовых конструкций, элементов уличного освещения, препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия с основных точек обзора.

4.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

ПРИЛОЖЕНИЕ 30  
к постановлению Правительства Самарской области от 11.12.2014 № 775

**ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ЗДАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ СРЕДНЕВОЛЖСКОГО РЕЧНОГО ПАРОХОДСТВА, 1936 -1937гг., АРХ. УШАКОВ А.И. (г. САМАРА, ул. М. ГОРЬКОГО, д. 105), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН**

**1. Описание границ территории Объекта культурного наследия**

1.1. В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости решение об учёте земельного участка по адресу объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Здание Управления Средневожского речного пароходства, 1936 - 1937 гг., арх. Ушаков А.И.» (г. Самара, ул. М. Горького, д. 105) (далее – Объект культурного наследия) принято 6 ноября 2003 года, земельному участку присвоен кадастровый номер 63:01:0818001:3.

1.2. На основании кадастровой выписки о земельном участке (выписки из государственного кадастра недвижимости) от 11 июня 2010 года № 63-00-102/10-250547 определено координатное описание (описание поворотных точек) границ данного земельного участка в системе координат кадастрового района (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-764,96	-1310,37
2	-810,74	-1352,44
3	-828,19	-1333,91
4	-782,4	-1291,4

1.3. На основании топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000 в координатах, совместимых с Генеральным планом городского округа Самара в формате ГИС «ИнГЕО» произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ данного земельного участка в местной системе координат городского округа Самара (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-1310,37	-764,96
2	-1352,44	-810,74
3	-1333,91	-828,19
4	-1291,4	-782,4
5	-1310,37	-764,96

1.4. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат городского округа Самара) приведено на рисунке.

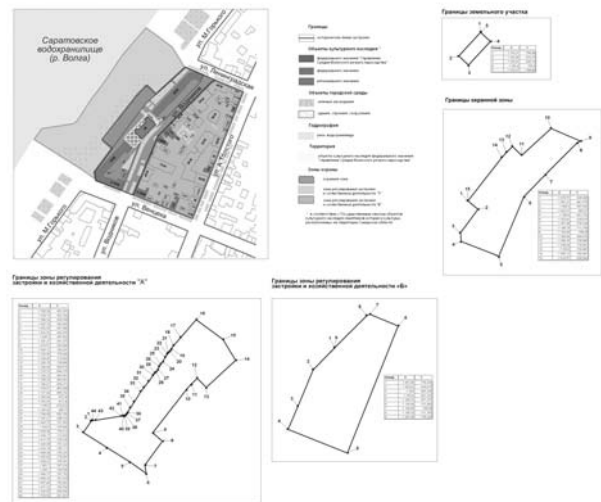


Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

**2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия**

2.1. Для Объекта культурного наследия установлены следующие зоны охраны:

- охранная зона;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

2.2. Границы охранной зоны Объекта культурного наследия проходят следующим образом: от точек обзора проведены перпендикуляры к историческим линиям застройки (существующим красным линиям). Северо-западная граница охранной зоны проходит по границе охраняемого ландшафта, определенной генпланом, юго-восточная граница проходит по исторической линии застройки противоположного квартала. Таким образом, в охранную зону Объекта культурного наследия включены участки улицы Максима Горького и улицы Водников. Для сохранения исторического ансамбля в охранную зону включен также весь квартал, ограниченный улицами Максима Горького, Ленинградской, Водников, Венцека.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны Объекта культурного наследия в местной системе координат городского округа Самара (таблица 3).

Таблица 3

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-1410,51	-824,844
2	-1391,27	-841,078
3	-1425,3	-887,002
4	-1423,07	-903,57
5	-1350,8	-931,702
6	-1302,43	-816,615
7	-1261,06	-774,028
8	-1198,79	-711,758
9	-1192,68	-709,09

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
10	-1249,94	-684,516
11	-1306,76	-736,666
12	-1324,44	-719,542
13	-1335,9	-730,662
14	-1345,12	-740,891
15	-1410,51	-824,844

**3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности**

3.1. В целях сохранения видового восприятия Объекта культурного наследия, а также сохранения историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия выделены два типа зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности: «А» и «Б».

3.2. Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта культурного наследия определены следующим образом: зона примыкает к охранной зоне Объекта культурного наследия и включает квартал № 43, ограничена улицами Водников (по линии застройки нечётной стороны), Ленинградской (по линии застройки нечётной стороны), Алексея Толстого (по линии застройки чётной стороны) и Венцека (по линии застройки чётной стороны).

3.3. На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «А» в местной системе координат города Самары (таблица 4).

Таблица 4

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-1526,59	-801,381
2	-1529,15	-802,382
3	-1544,39	-824,399
4	-1497,79	-853,643
5	-1453,54	-881,664
6	-1422,85	-903,458
7	-1425,3	-887,002
8	-1391,27	-841,078
9	-1410,51	-824,844
10	-1345,12	-740,891
11	-1335,56	-730,439
12	-1324,44	-719,542
13	-1306,76	-736,666
14	-1249,94	-684,516
15	-1274,52	-644,374
16	-1326,22	-605,901
17	-1356,24	-640,482
18	-1369,81	-656,272
19	-1374,81	-662,499
20	-1377,48	-666,391
21	-1380,04	-670,06
22	-1382,04	-672,84
23	-1385,6	-678,622
24	-1390,83	-686,74
25	-1394,49	-692,188
26	-1397,27	-696,525
27	-1400,72	-701,862
28	-1403,5	-705,865
29	-1406,06	-709,312
30	-1409,17	-713,538
31	-1417,73	-725,324
32	-1426,85	-737,222
33	-1433,19	-745,117
34	-1446,09	-765,243
35	-1453,43	-776,807
36	-1459,32	-785,481
37	-1461,1	-787,816
38	-1463,1	-789,595
39	-1464,77	-791,152
40	-1466,33	-791,819
41	-1467,44	-792,041
42	-1471,22	-792,597
43	-1520,92	-800,492
44	-1526,59	-801,381

3.4. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности «Б» включает в себя примыкающую к охранной зоне территории набережной реки Волги и часть улицы Максима Горького, её границы определены следующим образом: от перекрёстка улицы Максима Горького и улицы Венцека до берега реки Волги – по берегу до перекрёстка улиц Ленинградской и Максима Горького – по улице Максима Горького до перекрёстка с улицей Венцека.

3.5. На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «Б» Объекта культурного наследия в местной системе координат городского округа Самара (таблица 5).

Таблица 5

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-1261,06	-774,028
2	-1302,43	-816,615
3	-1332	-887,335
4	-1350,8	-931,702
5	-1236,15	-977,737
6	-1138,08	-731,885
7	-1192,68	-709,09
8	-1198,79	-711,758

**4. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков**

4.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим земельных участков, равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее – особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

4.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

## ПОСТАНОВЛЕНИЯ

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

4.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлечит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 5.1 – 7.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия. Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 5.1 – 7.4 настоящего приложения.

4.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, к видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

4.7. В случае если указанные особые условия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

4.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.9. В случае если указанные в пунктах 5.1 – 7.4 настоящего приложения особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, градостроительный регламент, установленный Правилами землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

4.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жёсткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

### 5. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия

5.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:

- консервация;
- ремонт;
- реставрация;
- приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, и с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом, к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

действия, направленные на сохранение исторической застройки на территории охранной зоны, а именно:

- консервация;
- ремонт;
- реставрация;
- приспособление для современного использования с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;
- регенерация историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия:
- воссоздание утраченной исторической застройки;
- проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;
- размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;
- производство санитарных рубок и рубок ухода;
- возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия и исторических зданий, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;
- размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше первого этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;
- возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;
- разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);
- размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и его градостроительной среды (исторических зданий квартала);
- проведение научных исследований, в том числе археологических;
- применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);
- остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия, расположенных в границах зоны охраны Объекта культурного наследия).

5.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- сохранение исторической линии застройки;
- сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);
- при угловом расположении участка здание должно закреплять угол квартала, если соседние лицевые корпуса имеют глухие брандмауэры, возможно примыкание здания к нему вплотную, в ином случае здание должно сформировать отступ от границы соседнего участка, равный тому отступу, который сделало соседнее здание в отношении той же границы, но не менее минимального разрыва между зданиями, требуемого нормами противопожарной безопасности;
- проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия и исторических зданий осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;
- воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектная построочная документация (или копия), полный обмер (ручной или фотограмметрический), материалы подробной фотофиксации), с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;
- при воссоздании исторической застройки запрещается выступать за исторические линии застройки;
- минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;
- при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий в охранный зоне Объекта культурного наследия необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и реконструкции, дополнительные осадки существующих сооружений определяется посредством расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;
- при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий в зоне влияния работ необходимо соблюдение следующих требований к мониторингу состояния Объекта культурного наследия и исторических зданий:
- анализ проектной и архивной документации;
- составление обмерных чертежей при ее отсутствии в случае перепланировки, не затрагивающей несущие конструкции;
- визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера, оценка состояния гидроизоляции;
- определение статической схемы работы здания;
- определение конструкций основных несущих элементов;
- контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;

- поверочные расчеты;
- оценка степени физического износа;
- освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксация дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);
- определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (автомобильного транспорта, трамваев, метро, соседних производств и т.д.);
- установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);
- определение кренов стен зданий, неравномерности осадок;
- установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;
- проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;
- установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхности вод);
- уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям;

в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения послонных деформаций, инклинометры, датчики порового давления, мессдозы вертикальных и горизонтальных напряжений;

при примыкании воссоздаваемого здания к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения работ по воссозданию, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния необходимо проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние воссоздаваемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе воссоздания и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется посредством расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81.

5.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- изменение исторической линии застройки;
- снос Объекта культурного наследия и исторических зданий и связанных с ними объектов капитального строительства;
- снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;
- надстройки и обстройка, пристройки к Объекту культурного наследия и историческим зданиям, возведение мансард;
- изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия, исторических зданий и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, отличных от тех, что использовались при их постройке, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;
- остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;
- частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия и исторических зданий;
- размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;
- устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;
- размещение мачтовых конструкций;
- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;
- новое строительство, кроме воссоздания утраченных исторических зданий;
- забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительными к сотрясениям оборудованьем;
- установка киосков, объектов временной торговли;
- размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

5.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

### 6. Градостроительный регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «Б»

6.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

строительство жилых и общественных зданий на основе историко-архивных материалов и аналогов исторической застройки, архитектурные решения должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

капитальный ремонт, реставрация существующей исторической застройки с сохранением размеров, пропорций и параметров объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия и их частей, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при постройке объектов, сохранение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;



## ПОСТАНОВЛЕНИЯ

снос дисгармонирующих и аварийных нейтральных зданий, строений, сооружений;

реконструкция и нейтрализация существующей дисгармонирующей застройки, реконструкция существующей нейтральной застройки с учётом установленных настоящими регламентами ограничений объёмно-пространственных характеристик зданий, а также требований к соответствию проектируемых архитектурных и цветовых решений характеру архитектуры находящихся поблизости объектов исторической застройки;

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды; размещение элементов озеленения; производство санитарных рубок и рубок ухода; размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на реставрацию, сохранение объектов исторической застройки, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности объектов исторической застройки, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону;

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий;

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий) объектов нейтральной застройки, дисгармонирующей застройки и нового строительства при соблюдении единства оформления их фасадов;

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов характерной застройки при соблюдении единства оформления их фасадов;

6.2. Предельные параметры разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторических линий застройки;

проведение работ по сохранению объектов исторической застройки осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

возможные архитектурные стили – поздний модерн, модерн, постмодернизм, неомодернизм;

предельная высота зданий, строений, сооружений – 10 метров до конька кровли;

при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 12 метров до конька кровли;

сохранение объёмно-пространственных характеристик зданий, формирующих фронт улиц по периметрам кварталов;

объекты нового строительства по своим характеристикам (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, расстояние между зданиями) должны быть сомасштабны объектам существующей окружающей застройки;

максимальный процент застройки земельного участка – 45 %;

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при реставрации объектов исторической застройки сохраняются размеры, пропорции и параметры объектов и его частей, применяются строительные и отделочные материалы и цветовые решения, аналогичные тем, что использовались при постройке объектов;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий, воссоздании исторической застройки и новом строительстве запрещается выступать за исторические линии застройки;

архитектурные решения при новом строительстве, а также при реконструкции и нейтрализации дисгармонирующих зданий должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектная построённая документация (или копия), полный обмер (ручной или фотограмметрический), материалы подробной фотофиксации), с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий, при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и при новом строительстве необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и реконструкции и дополнительные осадки существующих сооружений определяются посредством расчёта согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий, при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и при новом строительстве в зоне влияния работ должен обеспечиваться мониторинг состояния окружающей застройки;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81;

при примыкании реконструируемого, воссоздаваемого здания или объекта нового строительства к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния необходимо проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и пр.). Необходимость устройства подпорной стенки определяется посредством расчёта согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений».

6.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;

снос объектов исторической застройки;

снос зданий путём обрушений и взрывов;

надстройки и обстройка, пристройки к объектам исторической застройки;

изменение размеров, пропорций и параметров объектов исторической застройки и их частей, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, отличных от тех, что использовались при постройке таких объектов, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

частичная окраска фасадов объектов исторической застройки;

размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

использование территории и объектов капитального строительства для производственных целей, кроме случаев, когда объекты изначально имели производственное назначение;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

при новом строительстве устройство фундаментов методами с использованием забивки и вибропогружения свай и шпунта ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием.

6.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

### 7. Градостроительный регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «А»

7.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

посадка зелёных насаждений (деревья, кустарники, газоны, цветники);

производство санитарных рубок и рубок ухода;

размещение сооружений набережной;

размещение элементов благоустройства, малых архитектурных форм;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих территорию зоны;

размещение объектов регулирования дорожного движения;

размещение открытых спортивных и детских площадок, аттракционов;

устройство пляжей;

размещение временных (сезонных) объектов торговли и общественного питания;

проведение научных исследований, в том числе археологических;

размещение объектов и проведение работ, направленных на сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности и восстановления ландшафта;

размещение объектов и проведение работ, направленных на обеспечение пожарной безопасности на территории зоны.

7.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

минимальный процент озеленения территории зоны – 40 %;

хозяйственная деятельность на территории зоны охраны Объекта культурного наследия может проводиться, исключая возможность изменения рельефа.

7.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

размещение объектов капитального строительства;

размещение рекламных щитов, баннеров, растяжек, препятствующих восприятию объекта культурного наследия со стороны набережной;

разрушение берегов рек и водотоков;

вырубка деревьев, кроме санитарных рубок и рубок ухода.

7.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

ПРИЛОЖЕНИЕ 31  
к постановлению Правительства  
Самарской области  
от 11.12.2014 № 775

## ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ДОМ, ГДЕ В КВАРТИРЕ ЧЛЕНА ГРУППЫ РУССКИХ ЯКОБИНЦЕВ – БЛАНКИСТОВ М.П. ГОЛУБЕВОЙ – ЯСЕНОВОЙ В 1891-1893 гг. ЛЕНИН ВЛАДИМИР ИЛЬИЧ НЕОДНОКРАТНО БЫВАЛ» (г. САМАРА, ул. КУЙБЫШЕВА, д. 65), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН

### 1. Описание границ территории объекта культурного наследия

1.1. В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости решение об учёте земельного участка по адресу объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Дом, где в квартире члена группы русских яacobинцев-бланкистов М.П. Голубевой-Ясеновой в 1891-1893 гг. Ленин Владимир Ильич неоднократно бывал» (г. Самара, ул. Куйбышева, д. 65) (далее – Объект культурного наследия) принято 8 декабря 2005 года, земельному участку присвоен кадастровый номер 63:01:0813003:506.

1.2. Кадастровая выписка о земельном участке (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 11 июня 2010 года № 63-00-102/10-250521 не содержит координатного описания (описания поворотных точек) границ данного земельного участка.

1.3. На основании представлений департаментом строительства и архитектуры городского округа Самара топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000 в координатах, совместимых с Генеральным планом городского округа Самара, в формате ГИС «ИнГЕО» произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ данного земельного участка в местной системе координат города Самары (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-982,518	-1243,94
2	-993,081	-1271,74
3	-933,926	-1295,98
4	-925,364	-1274,85
5	-933,036	-1271,62
6	-930,368	-1264,95
7	-982,518	-1243,94

1.4. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат города Самары) приведено на рисунке.

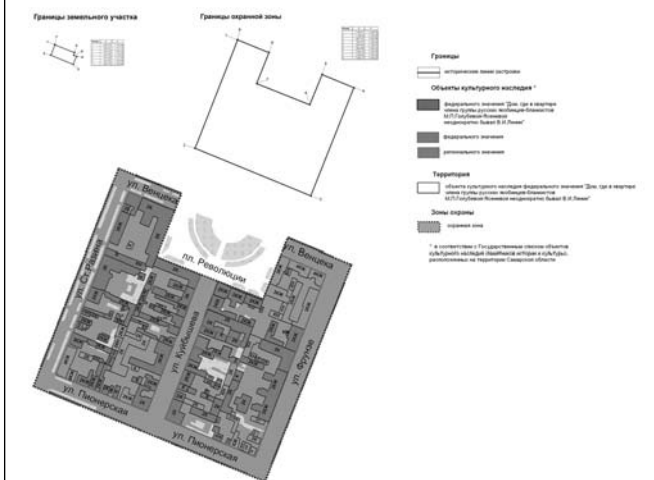


Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

### 2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия

2.1. Для Объекта культурного наследия установлена охранный зона.

2.2. Границы охранный зоны Объекта культурного наследия проходят следующим образом: территория двух кварталов № 23 и № 24, ограниченная улицами Степана Разина (по линии застройки чётной стороны), Пионерской (по линии застройки нечётной стороны), Фрунзе (по линии застройки нечётной стороны), Венцека (по линии застройки чётной стороны), по линиям застройки кварталов у площади Революции.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранный зоны Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самары (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-1092,71	-1035,78
2	-1206,24	-1325,55
3	-897,787	-1452,65
4	-782,701	-1163,32
5	-867,542	-1128,41
6	-900,456	-1209,13
7	-1042,23	-1152,76
8	-1009,32	-1070,03
9	-1092,71	-1035,78

### 3. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков

3.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим земельных участков, равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее – особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).



## ПОСТАНОВЛЕНИЯ

3.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

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

3.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

3.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 4.1 – 4.4 настоящей приложения, дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия. Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 4.1 – 4.4 настоящей приложения.

3.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

3.7. В случае если указанные особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

3.8. В случае если указанные особые условия устанавливают значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3.9. В случае если указанные особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, из числа предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

3.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жёсткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

#### 4. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия

4.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:

- консервация;
- ремонт;
- реставрация;

приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, и с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

действия, направленные на сохранение исторической застройки на территории охранной зоны, а именно:

- консервация;
- ремонт;
- реставрация;
- приспособление для современного использования с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки;

снос, реконструкция нейтральной застройки; регенерация историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

воссоздание утраченной исторической застройки;

снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки (приведение в соответствие с требованиями настоящего раздела к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений);

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;

производство санитарных рубок и рубок ухода;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия и исторических зданий, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше первого этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;

разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта и его градостроительной среды (исторических зданий квартала);

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия); остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия, расположенных в границах зоны охраны Объекта культурного наследия).

4.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторической линии застройки;

сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);

при угловом расположении участка здание должно закреплять угол квартала, если соседние лицевые корпуса имеют глухие брандмауэры, возможно примыкание здания к нему вплотную, в ином случае здание должно соприкоснуться отступом от границы соседнего участка, равный тому отступу, который сделало соседнее здание в отношении той же границы, но не менее минимального разрыва между зданиями, требуемого нормами противопожарной безопасности;

проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия и исторических зданий осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектная построочная документация (или копия), полный обмер (ручной или фотограмметрический), материалы подробной фотофиксации) и использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий и воссоздании исторической застройки запрещается выступать за исторические линии застройки;

при реконструкции дисгармонирующей, аварийной нейтральной застройки:

возможные архитектурные стили (по периметру квартала) – модерн;

предельная высота здания – 12 метров до конька кровли;

при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 15 метров;

допустимое покрытие кровель – кровельным железом, металлочерепицей, оцинкованной сталью, черепицей;

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

параметры конструктивных характеристик зданий (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов) не должны превышать предельных параметров окружающей исторической застройки;

предельная протяжённость фасадов по линии застройки – 40 метров;

максимальный процент застройки земельного участка – 60 %; минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в охранной зоне Объекта культурного наследия необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и реконструкции, дополнительные осадки существующих сооружений определяются путем расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в зоне влияния работ необходимо соблюдение следующих требований к мониторингу состояния Объекта культурного наследия и исторических зданий:

анализ проектной и архивной документации;

составление обмерных чертежей при отсутствии документов по архитектуре в случае перепланировки, не затрагивающей несущие конструкции;

визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера, оценка состояния гидроизоляции;

определение статической схемы работы здания;

определение конструкции основных несущих элементов;

контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;

поверочные расчеты;

оценка степени физического износа;

освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксация дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);

определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (автомобильного транспорта, трамваев, метро, соседних производств и т.д.);

установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);

определение кренов стен зданий, неравномерности осадок;

установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;

проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;

установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхности вод);

уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям;

в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения послойных деформаций, инклинометры, датчики порового давления, меседозы вертикальных и горизонтальных напряжений;

при примыкании реконструируемого или воссоздаваемого здания к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент», обследование технического состояния необходимо проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключющие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путем расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

снос дисгармонирующих и аварийных зданий, строений, сооружений производится путём разборки при условии соблюдения требований к проведению обследования и мониторинга состояния исторических зданий;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81.

4.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;

снос Объекта культурного наследия и исторических зданий и связанных с ними объектов капитального строительства;

снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;

надстройки и обстройки, пристройки к Объекту культурного наследия и историческим зданиям, возведение мансард;

изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия, исторических зданий и их частей, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, отличных от тех, что использовались при их постройке, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия и исторических зданий;

размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;

размещение мачтовых конструкций;

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;  
 новое строительство, кроме воссоздания утраченных исторических зданий;  
 забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием;  
 установка киосков, объектов временной торговли;  
 размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

4.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

ПРИЛОЖЕНИЕ 32  
 к постановлению Правительства Самарской области от 11.12.2014 № 775

**ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ЗДАНИЕ САМАРСКОЙ ПУБЛИЧНОЙ БИБЛИОТЕКИ, ГДЕ В 1889-1893 гг. РАБОТАЛ ЛЕНИН ВЛАДИМИР ИЛЬИЧ» (г. САМАРА, ул. КУЙБЫШЕВА, д. 95), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН**

**1. Описание границ территории объекта культурного наследия**

1.1. В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости решение об учёте земельного участка по адресу объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Здание Самарской публичной библиотеки, где в 1889-1893 гг. работал Ленин Владимир Ильич» (г. Самара, ул. Куйбышева, д. 95) (далее – Объект культурного наследия) принято 8 декабря 2005 года, земельному участку присвоен кадастровый номер 63:01:0816002:548.

1.2. Кадастровая выписка о земельном участке (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 11 июня 2010 года № 63-00-102/10-250021 не содержит координатного описания (описания поворотных точек) границ указанного земельного участка.

1.3. На основании топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000 в координатах, совместимых с Генеральным планом городского округа Самара, в формате ГИС «ИИГЕО» произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ данного земельного участка в местной системе координат города Самары (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-838,743	-879,107
2	-850,085	-907,128
3	-809,165	-923,14
4	-807,275	-917,58
5	-798,713	-921,25
6	-793,375	-907,684
7	-800,714	-904,904
8	-797,378	-895,897
9	-838,743	-879,107

1.4. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат города Самары) приведено на рисунке.

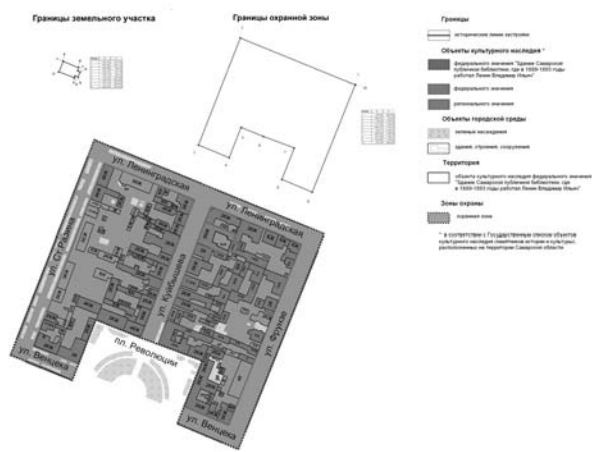


Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

**2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия**

2.1. Для Объекта культурного наследия установлены охранные зоны.

2.2. Границы охранный зоны проходят следующим образом: кварталы № 40 и № 41, ограниченные улицами Степана Разина (по линии застройки чётной стороны), Ленинградской (по линии застройки нечётной стороны), Фрунзе (по линии застройки нечётной стороны), Венцека (по линии застройки нечётной стороны), по линиям застройки кварталов у площади Революции.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранный зоны Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самары (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-678,36	-895,026
2	-988,072	-768,56
3	-1100,93	-1058,02
4	-1017,89	-1092,09

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
5	-986,183	-1010,28
6	-925,77	-1034,61
7	-842,503	-1065,69
8	-876,189	-1150,72
9	-793,938	-1185,53
10	-678,36	-895,026

**3. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков**

3.1. Градостроительным регламентом определяется специальный правовой режим земельных участков, равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее – особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

3.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

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

3.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлжит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

3.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 4.1 – 4.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия. Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 4.1 – 4.4 настоящего приложения.

3.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

3.7. В случае если указанные особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, или дополняют их, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

3.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3.9. В случае если указанные в пунктах 4.1 – 4.4 настоящего приложения особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, градостроительный регламент, установленный Правилами землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3.10. В случае если в пределах территории зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

3.11. В случае если в пределах территории зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на

указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жёсткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

**4. Градостроительный регламент охранный зоны Объекта культурного наследия**

4.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:

- консервация;
- ремонт;
- реставрация;
- приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, и с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

действия, направленные на сохранение исторической застройки на территории охранный зоны, а именно:

- консервация;
- ремонт;
- реставрация;
- приспособление для современного использования с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки;

снос, реконструкция нейтральной застройки;

регенерация историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

воссоздание утраченной исторической застройки;

снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки (приведение в соответствие с требованиями настоящего раздела к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений);

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;

производство санитарных рубок и рубок ухода;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия и исторических зданий, на благоустройстве территории, формирующей историко-градостроительную среду;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше первого этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;

разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и его градостроительной среды (исторических зданий квартала);

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия, расположенных в границах зоны охраны Объекта культурного наследия).

5.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторической линии застройки;

сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);

при угловом расположении участка здание должно закреплять угол квартала, если соседние лицевые корпуса имеют глухие брандмауэры, возможно примыкание здания к нему вилотную, в ином случае здание должно соблюдать отступ от границы соседнего участка, равный тому отступу, который сделало соседнее здание в отношении той же границы, но не менее минимального разрыва между зданиями, требуемого нормами противопожарной безопасности;

проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия и исторических зданий осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстановки входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

## ПОСТАНОВЛЕНИЯ

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектная построочная документация (или копия), полный обмер (ручной или фотограмметрический), материалы подробной фотофиксации), с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий и воссоздании исторической застройки запрещается выступать за исторические линии застройки;

при реконструкции дисгармонирующей, аварийной нейтральной застройки:

возможные архитектурные стили (по периметру квартала) – модерн;

предельная высота здания – 13 метров до конька кровли; допустимое покрытие кровель – кровельным железом, металлочерепицей, оцинкованной сталью, черепицей;

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

объекты нового строительства по своим характеристикам (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов) должны быть им сопоставимы объектам окружающей исторической застройки;

предельная протяжённость фасадов по линии застройки – 40 метров;

максимальный процент застройки земельного участка – 60 %; минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в охранной зоне Объекта культурного наследия необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и реконструкции, дополнительные осадки существующих сооружений определяются посредством расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в зоне влияния работ необходимо соблюдение следующих требований к мониторингу состояния Объекта культурного наследия и исторических зданий:

анализ проектной и архивной документации;

составление обмерных чертежей при отсутствии документов по архитектуре в случае перепланировки, не затрагивающей несущие конструкции;

визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера, оценка состояния гидроизоляции;

определение статической схемы работы здания;

определение конструкции основных несущих элементов;

контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;

поверочные расчеты;

оценка степени физического износа;

освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксация дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);

определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (автомобильного транспорта, трамвая, метро, соседних производств и т.д.);

установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);

определение кренов стен зданий, неравномерности осадок;

установка геодезических марок на козле с привязкой к городской реперной сети;

проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;

установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхности вод);

уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям;

в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения послонных деформаций, инклинометры, датчики порового давления, мессдозы вертикальных и горизонтальных напряжений;

при примыкании реконструируемого или воссоздаваемого здания к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния следует проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется посредством расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

снос дисгармонирующих и аварийных зданий, строений, сооружений производится путём разборки при условии соблюдения требований к проведению обследования и мониторинга состояния исторических зданий;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81.

5.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;

снос Объекта культурного наследия и исторических зданий и связанных с ними объектов капитального строительства;

снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;

надстройки и обстройки, пристройки к Объекту культурного наследия и историческим зданиям, возведение мансард;

изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия, исторических зданий и их частей, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, отличных от тех, что использовались при их постройке, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстановки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия и исторических зданий;

размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;

размещение мачтовых конструкций;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

новое строительство, кроме воссоздания утраченных исторических зданий;

забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием;

установка киосков, объектов временной торговли;

размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

5.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

## ПРИЛОЖЕНИЕ 33

к постановлению Правительства

Самарской области

от 11.12.2014 № 775

**ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ЗДАНИЕ ЖЕНСКОЙ ГИМНАЗИИ (ДОМ ПОПЛАВСКОГО), 1902 г., АРХ. ЩЕРБАЧЕВ А.А.» (г. САМАРА, ул. КУЙБЫШЕВА, д. 125), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН**

**1. Описание границ территории Объекта культурного наследия**

1.1. В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости решение об учёте земельного участка по адресу объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Здание женской гимназии (дом Поплавского), 1902 г., арх. Щербачев А.А.» (г. Самара, ул. Куйбышева, д.125) (далее – Объект культурного наследия) принято 4 декабря 2005 года, земельному участку присвоен кадастровый номер 63:01:0816014:533.

1.2. Кадастровая выписка о земельном участке (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 11 июня 2010 года № 63-00-102/10-250081 не содержит координатного описания (описания поворотных точек) границ указанного земельного участка.

1.3. На основании топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000 в координатах, совместимых с Генеральным планом Самары, в формате «ГисИнгео» произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ данного земельного участка в местной системе координат города Самары (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-635,407	-545,217
2	-633,139	-539,838
3	-625,892	-542,591
4	-620,282	-527,685
5	-622,399	-526,702
6	-620,131	-520,957
7	-686,148	-494,315
8	-697,143	-521,713
9	-635,407	-545,217

1.4. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат города Самары) приведено на рисунке.

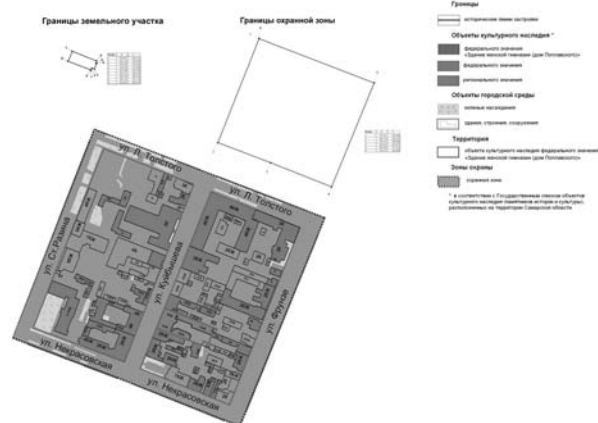


Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

**2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия**

2.1. Для Объекта культурного наследия установлены охранные зоны.

2.2. Границы охранных зон Объекта культурного наследия проходят следующим образом: территория кварталов № 67 и 68, ограниченная улицами Льва Толстого (по линии застройки чётной стороны), Фрунзе (по линии застройки нечётной стороны), Некрасовской (по линии застройки нечётной стороны) и Степана Разина (по линии застройки чётной стороны).

2.3. На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранных зон в местной системе координат города Самары (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-781,811	-250,856
2	-894,118	-534,847
3	-750,121	-589,666
4	-583,551	-655,827
5	-467,463	-371,613
6	-781,811	-250,856

**3. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков**

3.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим земельных участков равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее - особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

3.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

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

3.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

3.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 4.1 - 4.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия. Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 4.1 - 4.4 настоящего приложения.

3.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

3.7. В случае если указанные особые условия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется, соответственно, ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков (или) объектов капитального строительства.

3.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от предусмотренных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3.9. В случае если указанные в пунктах 4.1 - 4.4 настоящего приложения особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленный градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется



## ПОСТАНОВЛЕНИЯ

расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

3.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жёсткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

#### 4. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия

4.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:

консервация;  
ремонт;  
реставрация;  
приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, и с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

действия, направленные на сохранение исторической застройки на территории охранной зоны, а именно:

консервация;  
ремонт;  
реставрация;  
приспособление для современного использования с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки;

снос, реконструкция нейтральной застройки;  
регенерация историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

воссоздание утраченной исторической застройки;

снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки (приведение в соответствие с требованиями настоящего регламента к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений);

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;

производство санитарных рубок и рубок ухода;  
возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия и исторических зданий, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше первого этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;

разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и его градостроительной среды (исторических зданий квартала);

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия, расположенных в границах зоны охраны Объекта культурного наследия).

4.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторической линии застройки;  
сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);

при угловом расположении земельного участка здание должно закреплять угол квартала. Если соседние лицевые корпуса имеют глухие брандмауэры, возможно примыкание здания к нему вплотную. В ином случае должен быть соблюден отступ от здания гра-

ницы соседнего участка, равный тому отступу, который сделало соседнее здание в отношении той же границы, но не менее минимального разрыва между зданиями, требуемого нормами противопожарной безопасности;

проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия и исторических зданий осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектная построочная документация (или копия), полный обмер (ручной или фотограмметрический), материалы подробной фотофиксации), с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий и воссоздании исторической застройки запрещается выступать за исторические линии застройки;

при реконструкции дисгармонирующей, аварийной нейтральной застройки:

архитектурный стиль (по периметру квартала) – модерн;  
предельная высота здания – 15 метров до конька кровли;  
при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 19 метров;

допустимое покрытие кровель-кровельное железо, металлочерепица, оцинкованная сталью, черепица;

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра с просветами не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

параметры характеристик зданий (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов) не должны превышать аналогичных параметров окружающей исторической застройки (должны быть им сомасштабны);

предельная протяжённость фасадов по линии застройки – 50 метров;

максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;  
минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и нейтральной застройки в охранной зоне объекта культурного наследия необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния проведения работ по воссозданию и реконструкции и дополнительные осадки существующих сооружений определяются путем расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и нейтральной застройки в зоне влияния проведения работ необходимо соблюдение следующих требований мониторинга состояния Объекта культурного наследия и исторических зданий:

анализ проектной и архивной документации;  
составление обмерных чертежей при ее отсутствии в случае перепланировки, не затрагивающей несущие конструкции;  
визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера, оценка состояния гидроизоляции;

определение статической схемы работы здания;  
определение конструкции основных несущих элементов;  
контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;

поверочные расчеты;  
оценка степени физического износа;  
освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксация дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);

определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (автомобильного транспорта, трамваев, метро, соседних производств и т.д.);

установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);

определение кренов стен зданий, неравномерности осадок;  
установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;

проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;

установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхности вод);

уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям;

в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения послойных деформаций, инклинометры, датчики порового давления, мессдозы вертикальных и горизонтальных напряжений;

при примыкании реконструируемого или воссоздаваемого здания к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент», обследование технического состояния следует проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключаящие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развития деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется на основании расчета согласно СП50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

снос дисгармонирующих и аварийных зданий, строений, сооружений производится путём разборки при условии соблюдения требований по проведению обследования и мониторинга состояния исторических зданий;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81.

4.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;

снос Объекта культурного наследия и исторических зданий и связанных с ними объектов капитального строительства;

снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;

надстройки и обстройка, пристройки к Объекту культурного наследия и историческим зданиям, возведение мансард;

изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия, исторических зданий и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, чем те, что использовались при их постройке, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

остекление балконов (лоджий) Объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия и исторических зданий;

размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;

размещение мачтовых конструкций;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

новое строительство, кроме воссоздания утраченных исторических зданий;

забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием;

установка киосков, объектов временной торговли;

размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

4.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

ПРИЛОЖЕНИЕ 34

к постановлению Правительства Самарской области от 11.12.2014 № 775

### ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ДОМ, ГДЕ В КВАРТИРЕ ЗУБНОГО ВРАЧА А.А.КАЦНЕЛЬСОНА В МАРТЕ 1891 г. СОСТОЯЛОСЬ ПЕРВОЕ ПУБЛИЧНОЕ ВЫСТУПЛЕНИЕ ЛЕНИНА ВЛАДИМИРА ИЛЬИЧА ПРОТИВ НАРОДНИКОВ» (г. САМАРА, ул. КУЙБЫШЕВА, д. 127), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН

#### 1. Описание границ территории Объекта культурного наследия

1.1. В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости решение об учёте земельного участка по адресу объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Дом, где в квартире зубного врача А.А. Кацнельсона в марте 1891 г. состоялось первое публичное выступление Ленина Владимира Ильича против народников» (г. Самара, ул. Куйбышева, д.127) (далее – Объект культурного наследия) принято 8 декабря 2005 года, земельному участку присвоен кадастровый номер 63:01:0816014:539.

1.2. Кадастровая выписка о земельном участке (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 11 июня 2010 года № 63-00-102/10-250238 не содержит координатного описания (описания поворотных точек) границ указанного земельного участка.

1.3. На основании топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000 в координатах, совместимых с Генеральным планом Самары в формате «ГисИнgeo», произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ данного земельного участка в местной системе координат города Самары (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-686,184	-686,184
2	-623,692	-623,692
3	-616,353	-616,353
4	-678,4	-678,4
5	-686,184	-686,184

1.4. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат города Самары) приведено на рисунке.



## ПОСТАНОВЛЕНИЯ

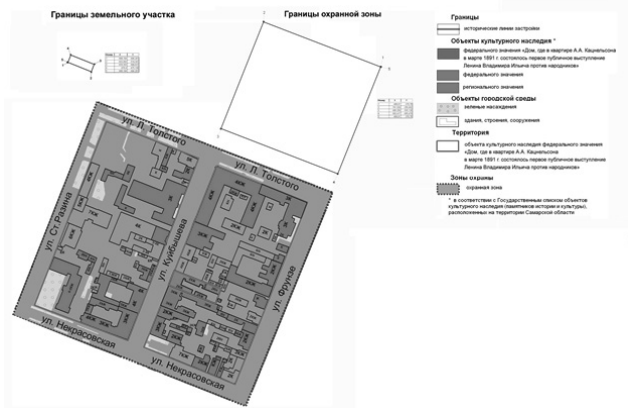


Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

## 2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия

2.1. Для Объекта культурного наследия установлены охранные зоны.

2.2. Границы охранной зоны Объекта культурного наследия определены следующим образом: территория кварталов № 67 и 68, ограниченная улицами Льва Толстого (по линии застройки четной стороны), Фрунзе (по линии застройки нечетной стороны), Некрасовской (по линии застройки нечетной стороны) и Степана Разина (по линии застройки четной стороны).

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самары (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-468,81	-370,76
2	-781,829	-250,802
3	-895,259	-535,128
4	-583,417	-655,478
5	-468,81	-370,76

## 3. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков

3.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим земельных участков равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее – особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

3.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

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

3.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

3.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 4.1 - 4.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия. Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом особых условий, установленных пунктами 4.1 - 4.4 настоящего приложения.

3.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

3.7. В случае если указанные особые условия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется, соответственно, ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

3.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от предусмотренных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3.9. В случае если указанные в пунктах 4.1 - 4.4 настоящего приложения особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленный градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

3.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жёсткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

## 4. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия

4.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:

- консервация;
- ремонт;
- реставрация;
- приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, и с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;
- действия, направленные на сохранение исторической застройки на территории охранной зоны, а именно:

- консервация;
- ремонт;
- реставрация;
- приспособление для современного использования с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;
- снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки;
- снос, реконструкция нейтральной застройки;
- регенерация историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;
- воссоздание утраченной исторической застройки;
- снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки (приведение в соответствие с требованиями настоящего раздела к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений);
- проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;

производство санитарных рубок и рубок ухода;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия и исторических зданий, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше первого этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;

разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и его градостроительной среды (исторических зданий квартала);

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия, расположенных в границах зоны охраны Объекта культурного наследия).

4.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторической линии застройки;

сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);

при угловом расположении участка здание должно закреплять угол квартала, если соседние лицевые корпуса имеют глухие брандмауэры, возможно примыкание здания к нему вплотную, в ином случае должен быть соблюден отступ от стен здания, равный тому отступу, который сделало соседнее здание в отношении той же границы, но не менее минимального разрыва между зданиями, требуемого нормами противопожарной безопасности;

проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия и исторических зданий осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектная построённая документация (или копия), полный обмер (ручной или фотограмметрический), материалы подробной фотофиксации) с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий и воссоздании исторической застройки запрещается выступать за исторические линии застройки;

при реконструкции дисгармонирующей, аварийной нейтральной застройки:

- архитектурный стиль (по периметру квартала) – модерн;
- предельная высота здания – 15 метров до конька кровли;
- при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 19 метров;
- допустимое покрытие кровель – кровельным железом, металлочерепицей, оцинкованной сталью, черепицей;
- максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра с просветами не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

параметры характеристик зданий (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов) не должны превышать аналогичные параметры окружающей исторической застройки (должны быть их сомасштабны);

предельная протяжённость фасадов по линии застройки – 50 метров;

максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;

минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при проведении воссоздания утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и нейтральной застройки в охранной зоне Объекта культурного наследия необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния проведения работ по воссозданию и по реконструкции, дополнительные осадки существующих сооружений определяется путем расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении воссоздания утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и нейтральной застройки в зоне влияния проведения работ необходимо соблюдение следующих требований мониторинга состояния Объекта культурного наследия и исторических зданий:

анализ проектной и архивной документации;

составление обмерных чертежей при отсутствии документов по архитектуре в случае перепланировки, не затрагивающей несущие конструкции;

визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера, оценка состояния гидроизоляции;

определение статической схемы работы здания;

определение конструкции основных несущих элементов;

контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;

поверочные расчеты;

оценка степени физического износа;

освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксация дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);

определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (автомобильного транспорта, трамваев, метро, соседних производств и т.д.);

установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);

определение кренов стен зданий, неравномерности осадок;

установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;

проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;

установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхности вод);

уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям;

в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения послойных

## ПОСТАНОВЛЕНИЯ

деформаций, инклинометры, датчики порового давления, месдозы вертикальных и горизонтальных напряжений;

при примыкании реконструируемого или воссоздаваемого здания к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов состояния системы «основание-фундамент», обследование технического состояния необходимо проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развития деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется на основании расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

снос дисгармонирующих и аварийных зданий, строений, сооружений производится путём разборки при условии соблюдения требований по проведению обследования и мониторинга состояния исторических зданий;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81.

4.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;  
снос Объекта культурного наследия и исторических зданий и связанных с ними объектов капитального строительства;  
снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;  
надстройки и обстройки, пристройки к Объекту культурного наследия и историческим зданиям, возведение мансард;

изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия, исторических зданий и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, чем те, что использовались при их постройке, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловых, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия и исторических зданий;

размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;

размещение мачтовых конструкций;  
размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий Объекта культурного наследия;

новое строительство, кроме воссоздания утраченных исторических зданий;  
забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта на расстоянии не ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием;

установка киосков, объектов временной торговли;

размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

4.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

## ПРИЛОЖЕНИЕ 35

к постановлению Правительства Самарской области от 11.12.2014 № 775

**ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ДОМ, В КОТОРОМ ЖИЛ ЛЕНИН ВЛАДИМИР ИЛЬИЧ В 1889-1890 ГГ.» (г. САМАРА, ул. ПИОНЕРСКАЯ, д. 6), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН**

**1. Описание границ территории объекта культурного наследия**

1.1. В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости решение об учёте земельного участка по адресу объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Дом, в котором жил Ленин Владимир Ильич в 1889-1890 гг.» (г. Самара, ул. Пионерская, д.6) (далее – Объект культурного наследия) принято 8 декабря 2005 года; земельному участку присвоен кадастровый номер 63:01:0812001:510.

1.2. Кадастровая выписка о земельном участке (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 5 августа 2010 года № 63-00-102/10-334881 не содержит координатного описания (описания поворотных точек) границ указанного земельного участка.

1.3. На основании топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000 в координатах, совместимых с Генеральным планом городского округа Самара, в формате ГИС «ИнГЕО» произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ данного земельного участка в местной системе координат Самары (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-1560,84	-1159,1
2	-1543,83	-1165,77
3	-1533,49	-1140,3
4	-1550,72	-1133,41
5	-1560,84	-1159,1

1.4. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат города Самары) приведено на рисунке.

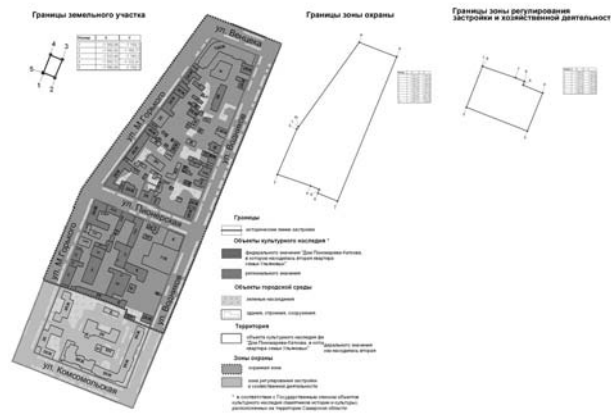


Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

**2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия**

2.1. Для Объекта культурного наследия установлены следующие зоны охраны:

охранная зона;  
зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

2.2. Границы охранной зоны Объекта культурного наследия проходят следующим образом: от угла пристройки к дому 63 по улице М. Горького (справа по фасаду), по перпендикуляру к противоположной стороне улицы, далее по улицам М. Горького (по линии застройки четной стороны), Венцека (по линии застройки четной стороны), Водников (по линии застройки нечетной стороны) до перпендикуляра от угла пятиэтажного дома 44 по улице Водников (справа по фасаду), по линии застройки северного торца дома до забора училища (ул. Комсомольская, дом 4а), далее по забору в северном и западном направлениях до двухэтажного нежилого строения внутри квартала, по его линии застройки с южной стороны и вдоль ее продолжения до начальной точки.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самары (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-1637,71	-1136,67
2	-1643,01	-1143,55
3	-1699,76	-1276,21
4	-1602,74	-1309,85
5	-1576,89	-1320,36
6	-1581,33	-1331,14
7	-1523,71	-1354,69
1	-1350,83	-931,734
2	-1460,41	-889,172
3	-1637,71	-1136,67

**3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности**

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта культурного наследия определены следующим образом: от угла пристройки к дому 63 по улице М. Горького (справа по фасаду), по перпендикуляру к противоположной стороне улицы, далее по улицам М. Горького (по линии застройки четной стороны), Комсомольской (по линии застройки нечетной стороны), Водников (по линии застройки нечетной стороны) до перпендикуляра от угла пятиэтажного дома 44 по улице Водников (справа по фасаду), по линии застройки северного торца дома до забора училища (ул. Комсомольская, дом 4а), далее по забору в северном и западном направлениях до двухэтажного нежилого строения внутри квартала, по его линии застройки с южной стороны и вдоль ее продолжения до начальной точки.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности в местной системе координат города Самары (таблица 3).

Таблица 3

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-1699,76	-1276,21
2	-1746,36	-1396,24
3	-1568,42	-1465,79
4	-1523,71	-1354,69
5	-1581,33	-1331,14
6	-1576,89	-1320,36
7	-1602,74	-1309,85
8	-1699,76	-1276,21

**4. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков**

4.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим земельных участков равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее – особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

4.2. Градостроительный регламент Объекта культурного наследия устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

4.3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта

и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

4.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 4.1 – 6.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара (в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия). Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 4.1 – 6.4 настоящего приложения.

4.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, к видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, к предельным размерам земельных участков, к предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, к строительным и отделочным материалам, к цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

4.7. В случае если указанные особые условия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется, соответственно, ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

4.8. В случае если указанные особые условия устанавливают значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от предусмотренных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.9. В случае если указанные особые условия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленный градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

4.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жёсткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

**5. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия**

5.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:  
консервация;  
ремонт;  
реставрация;  
приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, с учётом ограничений, установленных настоящим регламентом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;  
действия, направленные на сохранение исторической застройки на территории охранной зоны, а именно:

консервация;  
ремонт;  
реставрация;  
приспособление для современного использования с учётом ограничений, установленных настоящим регламентом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки;  
снос, реконструкция нейтральной застройки;  
регенерация историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;  
воссоздание утраченной исторической застройки;

## ПОСТАНОВЛЕНИЯ

снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей регламента (приведение в соответствие с требованиями настоящего регламента к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений);

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;

производство санитарных рубок и рубок ухода;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия и исторических зданий, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше первого этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;

разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них последствий аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и его градостроительной среды (исторических зданий квартала);

проведение научных исследований, в том числе археологических; применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия).

**5.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:**

сохранение исторической линии застройки;

сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);

при угловом расположении земельного участка здание должно закреплять угол квартала. Если соседние лицевые корпуса имеют глухие брандмауэры, возможно примыкание здания к ним вплотную. В ином случае должен быть соблюден отступ от здания границы соседнего участка, равный отступу соседнего здания от той же границы, но не менее минимального разрыва между зданиями, требуемого нормами противопожарной безопасности;

проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия и исторических зданий осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания, проектной построённой документации или их копий, полного обмера (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий и воссоздании исторической застройки запрещается выступать за исторические линии застройки;

при реконструкции дисгармонирующей, аварийной нейтральной застройки:

возможные архитектурные стили (по периметру квартала) – модерн, эклектика, поздний модерн, постмодернизм;

предельная высота здания – 15 метров до конька кровли;

при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 19 метров;

допустимое покрытие кровель – кровельное железо, металлочерепица, оцинкованная сталь, черепица;

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

параметры характеристик зданий (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов) не должны превышать аналогичные параметры окружающей исторической застройки (должны быть им сомаштабны);

предельная протяжённость фасадов по линии застройки – 45 метров;

максимальный процент застройки земельного участка – 50 %; минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – один метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в охранной зоне объекта культурного наследия необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и реконструкции и дополнительные осадки существующих сооружений определяются путем расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в зоне влияния проведения работ необходимо соблюдение следующих требований мониторинга состояния Объекта культурного наследия и исторических зданий:

анализ проектной и архивной документации;

составление обмерных чертежей при ее отсутствии в случае перепланировки, не затрагивающей несущие конструкции;

визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера, оценка состояния гидроизоляции;

определение статической схемы работы здания;

определение конструкции основных несущих элементов;

контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;

поверочные расчеты;

оценка степени физического износа;

освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксация дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);

определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (автомобильного транспорта, трамваев, метро, соседних производств и т.д.);

установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);

определение кренов стен зданий, неравномерности осадок;

установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;

проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;

установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхностных вод);

уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям;

в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения послойных деформаций, инклинометры, датчики парового давления, мессдозы вертикальных и горизонтальных напряжений;

при примыкании реконструируемого или воссоздаваемого здания к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния следует проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путем расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

снос дисгармонирующих и аварийных зданий, строений, сооружений производится путём разборки при условии соблюдения требований по проведению обследования и мониторинга состояния исторических зданий;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81.

**5.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:**

изменение исторической линии застройки;

снос Объекта культурного наследия и исторических зданий и связанных с ними объектов капитального строительства;

снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;

надстройка и обстройка, пристройка к Объекту культурного наследия и историческим зданиям, возведение мансард;

изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия, исторических зданий и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, чем те, что использовались при их постройке, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

остекление балконов (лоджий) Объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия; частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия и исторических зданий;

размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;

размещение мачтовых конструкций;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

новое строительство, кроме воссоздания утраченных исторических зданий;

забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием;

установка киосков, объектов временной торговли;

размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

**5.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).**

**6. Градостроительный регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности**

**6.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:**

строительство жилых и общественных зданий на основе историко-архивных материалов и аналогов исторической застройки, архитектурные решения должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры близлежащих исторических зданий;

снос дисгармонирующих и аварийных нейтральных зданий, строений, сооружений;

реконструкция и нейтрализация существующей дисгармонирующей застройки, реконструкция существующей нейтральной застройки с учётом ограничений, установленных настоящими регламентами, к объёмно-пространственным характеристикам зданий, и требований для увязывания архитектурных и цветовых решений с характером архитектуры близлежащих объектов исторической застройки;

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды;

размещение элементов озеленения;

производство санитарных рубок и рубок ухода;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону;

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий;

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства;

остекление балконов (лоджий) объектов нейтральной застройки, дисгармонирующей застройки и нового строительства при соблюдении единства оформления их фасадов;

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов характерной застройки при соблюдении единства оформления их фасадов.

**6.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:**

сохранение исторических линий застройки;

проведение работ по сохранению объектов исторической застройки осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применение строительных отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

возможные архитектурные стили – модерн, эклектика, поздний модерн, постмодернизм;

предельная высота зданий, строений, сооружений – 19 метров до конька кровли;

при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 21 метра до конька кровли;

сохранение объёмно-пространственных характеристик зданий, формирующих фронт улиц по периметру кварталов;

объекты нового строительства по своим характеристикам (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, расстояние между зданиями) должны быть сомаштабны объектам существующей окружающей застройки;

максимальный процент застройки земельного участка – 45 %;

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра с просветами не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – один метр, до среднерослых деревьев – 2 метра;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий, воссоздании исторической застройки и новом строительстве запрещается выступать за исторические линии застройки;

архитектурные решения при новом строительстве, а также при реконструкции и нейтрализации дисгармонирующих зданий должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры близлежащих исторических зданий;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания, проектной построённой документации или их копий, полного обмера (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий, при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и при новом строительстве необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и реконструкции и дополнительные осадки существующих сооружений определяются путем расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий, при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и новом строительстве в зоне влияния проведения работ должен обеспечиваться мониторинг состояния окружающей застройки;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов в ходе возведения зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81;

при примыкании реконструируемого, воссоздаваемого здания или объекта нового строительства к существующему, необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент», обследование технического состояния следует проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010, при проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путем расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений».

**6.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:**

изменение исторической линии застройки;

снос зданий путём обрушений и взрывов;

надстройка и обстройка, пристройка к объектам исторической застройки;

частичная окраска фасадов объектов исторической застройки;

размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в зоне охраны Объектов культурного наследия;

использование территории и объектов капитального строительства под производственные цели, кроме случаев, когда объекты изначально имели производственное назначение;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

при новом строительстве устройство фундаментов методами с использованием забивки и вибропогружения свай и шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием.

**6.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).**

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 36  
к постановлению Правительства  
Самарской области  
от 11.12.2014 г. № 775

**ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ПАМЯТНИК В.И. ЧАПАЕВУ» (г. САМАРА, ПЛОЩАДЬ ИМ. ЧАПАЕВА), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН**

**1. Описание границ территории Объекта культурного наследия**

1.1. В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости земельный участок по адресу объекта культурного наследия федерального значения «Памятник В.И. Чапаеву» (г. Самара, площадь им. Чапаева) (далее - Объект культурного наследия) в кадастровом квартале № 63:01:0503004 не сформирован (кадастровый план территории (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 23.06.2010 № 63-00-102/10-267508).

1.2. На основании топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000 в координатах, совместимых с Генеральным планом Самары, в формате «ГИСИнГео» произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ данного земельного участка в местной системе координат города Самары (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-343,592	180,0245
2	-358,81	144,9981
3	-299,89	121,7584
4	-285,66	157,56
5	-343,592	180,0245

1.3. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат города Самары) приведено на рисунке.



**2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия**

2.1. Для Объекта культурного наследия установлена охранный зона.

2.2. Границы охранной зоны определялись следующим образом: продлены отрезки прямых, определяющих геометрию локального бассейна видимости Объекта культурного наследия, до пересечения друг с другом. Полученный прямоугольник включает в себя территорию Объекта культурного наследия, газоны вокруг него, пешеходные дорожки и часть проездов.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самары (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-343,37	192,2559
2	-369,389	129,0973
3	-282,435	96,29476
4	-257,861	158,5639
5	-343,37	192,2559

**3. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков**

3.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее - особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

3.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

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

3.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

3.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 4.1- 4.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия. Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учетом данных особых условий, установленных пунктами 4.1 - 4.4 настоящего приложения.

3.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

3.7. В случае если особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия исключают один или несколько видов разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется, соответственно, ограниченный или расширенный перечень видов разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

3.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от предусмотренных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3.9. В случае если указанные в пунктах 3.5 - 3.8 настоящего приложения особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленный градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

3.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жесткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

**4. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия**

4.1. Виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно: консервация; ремонт; реставрация; проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;
- размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия с основных точек обзора;
- производство санитарных рубок и рубок ухода;
- возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;
- размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше первого этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;
- возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия;

разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и его градостроительной среды (исторических зданий соседних кварталов);

проведение научных исследований, в том числе археологических.

4.2. Предельные параметры разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторической линии застройки;

сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);

проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия осуществляется с условием сохранения его размеров, пропорций и параметров в целом и его частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при его создании;

минимальные отступы от Объекта культурного наследия: до стариков - 1 метр, до низкорослых деревьев - 2 метра.

4.3. Виды запрещенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;

снос Объекта культурного наследия;

изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия;

размещение мачтовых конструкций, элементов уличного освещения, препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия с основных точек обзора;

новое строительство объектов капитального строительства;

забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта на расстоянии ближе 10 метров от Объекта культурного наследия;

установка киосков, объектов временной торговли;

размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

4.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

ПРИЛОЖЕНИЕ 37  
к постановлению Правительства  
Самарской области  
от 11.12.2014 № 775

**ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ПАМЯТНИК В.И. ЛЕНИНУ» (г. САМАРА, ПЛОЩАДЬ РЕВОЛЮЦИИ), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН**

**1. Описание границ территории объекта культурного наследия**

1.1. В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости земельный участок по адресу объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Памятник В.И. Ленину» (г. Самара, площадь Революции) (далее - Объект культурного наследия) в кадастровом квартале № 63:01:0816002 не сформирован, (кадастровый план территории (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 25.06.2010 № 63-00-102/10-270696).

1.2. На основании топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000 в координатах, совместимых с Генеральным планом городского округа Самара, в формате ГИС «ИнГЕО» произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ данного земельного участка в местной системе координат города Самары (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-967,618	-1103,72
2	-968,619	-1109,95
3	-967,84	-1116,73
4	-965,06	-1123,51
5	-960,724	-1128,96
6	-955,942	-1132,52
7	-949,159	-1134,97
8	-944,156	-1135,52
9	-938,151	-1134,97
10	-931,924	-1132,85
11	-925,92	-1128,85
12	-921,472	-1123,74
13	-918,581	-1115,17
14	-917,691	-1108,95
15	-919,026	-1100,83
16	-923,14	-1093,38
17	-929,144	-1088,49
18	-938,485	-1085,6
19	-946,046	-1084,59
20	-953,162	-1086,04
21	-960,057	-1090,27
22	-964,393	-1095,49
23	-967,618	-1103,72



## ПОСТАНОВЛЕНИЯ

1.3. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат города Самары) приведено на рисунке.

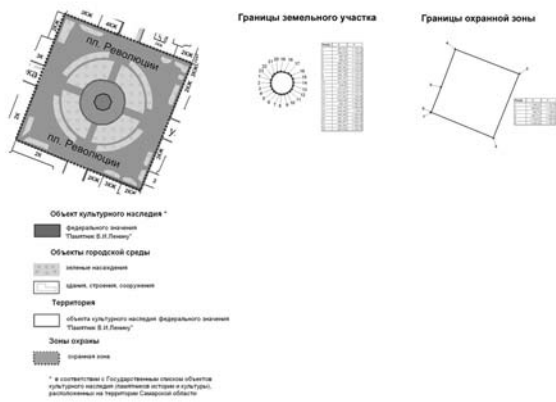


Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

## 2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия

2.1. Для Объекта культурного наследия установлены охранные зоны.

2.2. Границы охранный зоны Объекта культурного наследия пролегают по линиям застройки площади.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранный зоны в местной системе координат города Самары (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-1042,23	-1152,76
2	-900,901	-1210,91
3	-842,19	-1065,8
4	-987,077	-1009,43
5	-1019,32	-1095,05
6	-1042,23	-1152,76

## 3. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков

3.1. Градостроительный регламент Объекта культурного наследия определяется специальным правовым режимом земельных участков равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее - особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

3.2. Градостроительный регламент Объекта культурного наследия устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

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

3.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

3.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 4.1 – 4.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия. Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 4.1 – 4.4 настоящего приложения.

3.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

3.7. В случае если указанные особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

3.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются

значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от предусмотренных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3.9. В случае если указанные в пунктах 4.1 – 4.4 настоящего приложения особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленный градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

3.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жёсткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

## 4. Градостроительный регламент охранный зоны Объекта культурного наследия

4.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

проведение работ по реставрации и сохранению Объекта культурного наследия с условием сохранения размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия и его частей, применения материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при его возведении;

проведение работ по благоустройству территории; возведение временных сооружений для проведения работ, направленных на реставрацию, сохранение Объекта культурного наследия, на благоустройство территории; возведение строений и сооружений, необходимых для защиты его от динамических воздействий;

размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия с основных точек обзора;

проведение научных исследований, в том числе археологических;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия с основных точек обзора.

4.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

минимальное расстояние от объекта до стволов низкорослых деревьев – 3 метра; до кустарника – 2 метра, элементы озеленения не должны препятствовать визуальному восприятию объекта с основных точек обзора;

при реставрации Объекта культурного наследия сохраняются размеры, пропорции и параметры объекта и его частей, применяются строительные отделочные материалы и цветовые решения, аналогичные тем, что использовались при его создании.

4.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

размещение объектов капитального строительства, а также некапитальных строений и сооружений, не связанных функционально или исторически с Объектом культурного наследия;

размещение мачтовых конструкций, элементов уличного освещения, препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия с основных точек обзора.

4.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

## ПРИЛОЖЕНИЕ 38

к постановлению Правительства Самарской области от 11.12.2014 № 775

## ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ЗДАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ САМАРО-ЗЛАТОУСТОВСКОЙ ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОГИ, 1927 г., АРХ. ЩЕРБАЧЕВ А.А.» (г. САМАРА, ПЛОЩАДЬ КОМСОМОЛЬСКАЯ, 2/3), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН

### 1. Описание границ территории Объекта культурного наследия

1.1. На основании топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000 в координатах, совместимых с Генеральным планом городского округа Самара в формате ГИС «ИнГЕО», произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ земельного участка по адресу объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Здание управления Самаро-

Зластоустовской железной дороги, 1927 г., арх. Щербачев А.А.» (г. Самара, Комсомольская площадь, 2/3) (далее – Объект культурного наследия) в местной системе координат города Самары (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	1186,783	-800,937
2	1169,548	-845,748
3	1168,992	-849,529
4	1169,436	-853,754
5	1170,66	-857,201
6	1172,661	-859,648
7	1182,891	-868,21
8	1193,899	-876,994
9	1212,691	-885,445
10	1227,035	-882,887
11	1252,944	-893,673
12	1261,728	-904,904
13	1268,622	-907,795
14	1284,078	-912,688
15	1291,64	-912,799
16	1308,208	-912,91
17	1312,322	-912,02
18	1315,435	-909,24
19	1336,451	-860,871
20	1320,217	-854,421
21	1317,77	-849,751
22	1290,75	-839,633
23	1282,41	-859,759
24	1228,592	-837,742
25	1235,709	-820,507
26	1213,136	-811,278
27	1186,783	-800,937

1.2. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат города Самары) приведено на рисунке.

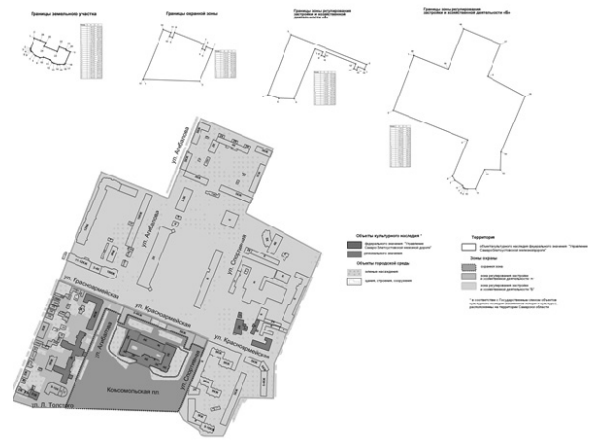


Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

## 2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия

2.1. Для Объекта культурного наследия установлены следующие зоны охраны:

охранная зона;

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

2.2. Границы охранный зоны Объекта культурного наследия определены следующим образом: от точки видимости на пересечении улиц Льва Толстого и Агибалова по линии застройки улицы Агибалова, совпадающей с линией оптимального визуального восприятия, до точки видимости, по перпендикуляру до линии застройки квартала Объекта культурного наследия, по линии застройки квартала до границы территории Объекта культурного наследия, включая территорию Объекта культурного наследия в охранный зону, далее по линии застройки квартала по улице Спортивной до пересечения с перпендикуляром из точки видимости, по перпендикуляру, по линии застройки улицы Спортивной до пересечения с линией застройки улицы Льва Толстого, по линии застройки улицы Льва Толстого, совпадающей с линией оптимального визуального восприятия, до начальной точки.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранный зоны Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самары (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	1075,366	-980,961
2	1315,213	-988,856
3	1370,922	-852,976
4	1343,79	-842,301
5	1338,564	-855,978
6	1326,666	-850,863
7	1334,894	-830,181
8	1209,244	-780,254
9	1201,238	-801,048
10	1188,228	-795,822
11	1194,678	-780,81
12	1161,986	-767,467
13	1075,366	-980,961

## ПОСТАНОВЛЕНИЯ

**3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности**

3.1. В целях сохранения исторической среды Объекта культурного наследия, обеспечения условий его визуального восприятия на фоне окружающей исторической и современной застройки выделено два типа зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «А» определены следующим образом: территория, примыкающая к охранной зоне Объекта культурного наследия, включающая в себя квартал № 83, ограниченный улицами Красноармейской (по линии застройки нечётной стороны), Агибалова (по линии застройки чётной стороны), Льва Толстого (по линии застройки чётной стороны), Никитинской (по линии застройки нечётной стороны), и два здания по адресу: улица Красноармейская, д. 119, 21 с прилегающими участками улиц Агибалова и Спортивной.

3.2. На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «А» в местной системе координат города Самары (таблица 3).

Таблица 3

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	1370,922	-852,976
2	1379,039	-833,183
3	1062,912	-706,866
4	963,8372	-963,948
5	1009,205	-978,848
6	1075,366	-980,961
7	1161,986	-767,467
8	1194,678	-780,81
9	1188,228	-795,822
10	1201,238	-801,048
11	1209,244	-780,254
12	1334,894	-830,181
13	1326,666	-850,863
14	1338,564	-855,978
15	1343,79	-842,301
16	1370,922	-852,976

3.3. Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «Б» определены следующим образом: территория, ограниченная улицами Агибалова (по линии застройки нечётной стороны), Рабочей (по линии застройки нечётной стороны), Никитинской (по линии застройки нечётной стороны), Красноармейской (по линии застройки нечётной стороны), Спортивной (по линии застройки нечётной стороны), далее вдоль домов № 1 и 3а по улице Спортивной, вдоль домов № 125, 129, 104 а по улице Красноармейской, далее до парка Щорса, вдоль парка Щорса до улицы Спортивной (по линии застройки чётной стороны), улицы Урицкого (по линии застройки нечётной стороны).

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «Б» в местной системе координат города Самары (таблица 4).

Таблица 4

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	1152,201	-473,245
2	1062,912	-706,866
3	1379,039	-833,183
4	1315,213	-988,856
5	1325,109	-1006,42
6	1357,578	-1028,66
7	1360,358	-1036,67
8	1364,361	-1039,89
9	1369,921	-1042,12
10	1377,037	-1042,67
11	1411,063	-1042,67
12	1447,09	-959,167
13	1517,476	-960,835
14	1519,589	-885,334
15	1619,109	-647,488
16	1460,322	-562,646
17	1517,921	-424,542
18	1361,915	-359,048
19	1294,197	-529,844
20	1152,201	-473,245

**4. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков**

4.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим земельных участков равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее – особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

4.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

4.3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления

которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

4.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 5.1 – 6.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия. Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 5.1 – 6.4 настоящего приложения.

4.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

4.7. В случае если особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется, соответственно, ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

4.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от предусмотренных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.9. В случае если указанные в пунктах 4.5 – 4.8 настоящего приложения особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленный градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

4.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жёсткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

**5. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия**

5.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:

- консервация;
- ремонт;
- реставрация;
- приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, и с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;
- проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;

производство санитарных рубок и рубок ухода;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше первого этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;

разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия;

проведение научных исследований, в том числе археологических.

5.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторической линии застройки;

сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);

проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия осуществляется с условием сохранения его размеров, пропорций и параметров в целом и его частей, применении строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и растресковок входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

минимальные отступы от стен Объекта культурного наследия: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра.

5.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;

снос Объекта культурного наследия;

надстройка и обстройка, пристройки к Объекту культурного наследия;

изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, отличных от тех, что использовались при постройке, изменение формы и цвета оконных переплётов и растресковок, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

остекление балконов (лоджий) Объекта культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия;

размещение вывесок, указателей на фасадах здания выше уровня первого этажа;

устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;

размещение мачтовых конструкций;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на фасадах и кровле Объекта культурного наследия;

забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта на расстоянии от расстояний ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием;

установка киосков, объектов временной торговли;

размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

5.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

**6. Градостроительный регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «А»**

6.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

строительство жилых и общественных зданий на основе историко-архивных материалов и аналогов исторической застройки, архитектурные решения должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

капитальный ремонт, реставрация существующей исторической застройки с сохранением размеров, пропорций и параметров объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия и их частей, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при постройке объектов, сохранение формы и цвета оконных переплётов и растресковок, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

снос дисгармонирующих и аварийных нейтральных зданий, строений, сооружений;

реставрация и нейтрализация существующей дисгармонирующей застройки, реконструкция существующей нейтральной застройки с учётом установленных настоящими регламентами ограничений объёмно-пространственных характеристик зданий, а также требований к соответствию проектируемых архитектурных и цветовых решений с характером архитектуры находящихся поблизости объектов исторической застройки;

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды;

размещение элементов озеленения;

производство санитарных рубок и рубок ухода;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на реставрацию, сохранение объектов исторической застройки, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности объектов исторической застройки, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону;

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий;

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий) объектов нейтральной застройки, дисгармонирующей застройки и нового строительства при соблюдении единства оформления их фасадов;

## ПОСТАНОВЛЕНИЯ

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов характерной застройки при соблюдении единства оформления их фасадов.

6.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков: сохранение исторических линий застройки; проведение работ по сохранению объектов исторической застройки осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и растрекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов; возможные архитектурные стили – модерн, поздний модерн, постмодернизм; предельная высота зданий, строений, сооружений: – 18 метров до конька кровли; при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 21 метра до конька кровли; сохранение объёмно-пространственных характеристик зданий, формирующих фронт улиц по периметрам кварталов; объекты нового строительства (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, расстояние между зданиями) должны быть сомасштабны объектам существующей окружающей застройки;

максимальный процент застройки земельного участка – 55 %; максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра с просветами не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой; минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра; при реставрации объектов исторической застройки сохраняются размеры, пропорции и параметры объектов и его частей, применяются строительные и отделочные материалы и цветовые решения, аналогичные тем, что использовались при постройке объектов; при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий, воссоздании исторической застройки и новом строительстве запрещается выступать за исторические линии застройки; архитектурные решения при новом строительстве, а также при реконструкции и нейтрализации дисгармонирующих зданий должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектной построочной документации (или копии), полный обмер (ручной или фотограмметрический), материалы подробной фотофиксации), с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий, при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и при новом строительстве необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и реконструкции и дополнительные осадки существующих сооружений определяется путем расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий, при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и новом строительстве в зоне влияния проведения работ должен обеспечиваться мониторинг состояния окружающей застройки;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов в ходе возведения зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81;

при примыкании реконструируемого, воссоздаваемого здания или объекта нового строительства к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния следует проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010, а при проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развития деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и пр.). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путем расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений».

6.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков: изменение исторической линии застройки; снос объектов исторической застройки; снос зданий путём обрушений и взрывов; надстройки и обстройка, пристройки к объектам исторической застройки;

изменение размеров, пропорций и параметров объектов исторической застройки и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, чем те, что использовались при постройке таких объектов, изменение формы и цвета оконных переплётов и растрекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

частичная окраска фасадов объектов исторической застройки; размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

использование территории и объектов капитального строительства под производственные цели, кроме случаев, когда объекты изначально имели производственное назначение; размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

при новом строительстве устройство фундаментов методами с использованием забивки и вибропогружения свай и шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием.

6.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации

(в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

## 7. Градостроительный регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «Б»

7.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

строительство жилых и общественных зданий с соблюдением предельных параметров, установленных настоящей статьёй; капитальный ремонт, реставрация существующей исторической застройки с сохранением размеров, пропорций и параметров объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия и их частей, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при постройке объектов, сохранение формы и цвета оконных переплётов и растрекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

снос дисгармонирующих и аварийных нейтральных зданий, строений, сооружений;

реконструкция и нейтрализация существующей дисгармонирующей застройки, реконструкция существующей нейтральной застройки с учётом установленных настоящими регламентами ограничений объёмно-пространственных характеристик зданий, а также требований к соответствию проектируемых архитектурных и цветовых решений характеру архитектуры находящихся поблизости объектов исторической застройки;

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды;

размещение элементов озеленения; производство санитарных рубок и рубок ухода;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на реставрацию, сохранение объектов исторической застройки, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности объектов исторической застройки, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону;

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий;

проведение научных исследований, в том числе археологических;

остекление балконов (лоджий) объектов нейтральной застройки, дисгармонирующей застройки и нового строительства при соблюдении единства оформления их фасадов.

7.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторических линий застройки; проведение работ по сохранению объектов исторической застройки осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и растрекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

возможные архитектурные стили – поздний модерн, постмодернизм, неомодернизм;

предельная высота зданий, строений, сооружений: – 26 метров до конька кровли, при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 30 метров до конька кровли;

максимальный процент застройки земельного участка – 40 %; минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до высокорослых деревьев – 2 метра;

при реставрации объектов исторической застройки сохраняются размеры, пропорции и параметры объектов и их частей, применяются строительные и отделочные материалы и цветовые решения, аналогичные тем, что использовались при постройке объектов;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий, воссоздании исторической застройки и новом строительстве запрещается выступать за исторические линии застройки;

архитектурные решения при новом строительстве, а также при реконструкции и нейтрализации дисгармонирующих зданий должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектной построочной документации (или копии), полный обмер (ручной или фотограмметрический), материалы подробной фотофиксации), с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

при воссоздании утраченных исторических зданий, сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и при новом строительстве необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния проведения работ по воссозданию и реконструкции и дополнительные осадки существующих сооружений определяются путем расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении воссоздания утраченных исторических зданий, при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и новом строительстве в зоне влияния проведения работ должен обеспечиваться мониторинг состояния окружающей застройки;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81;

при примыкании реконструируемого, воссоздаваемого здания или объекта нового строительства к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния необходимо проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство

подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путем расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений».

7.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки; снос объектов исторической застройки; надстройки и обстройка, пристройки к объектам исторической застройки;

изменение размеров, пропорций и параметров объектов исторической застройки и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, чем те, что использовались при постройке таких объектов, изменение формы и цвета оконных переплётов и растрекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

частичная окраска фасадов объектов исторической застройки; размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

использование территории и объектов капитального строительства под производственные цели, кроме случаев, когда объекты изначально имели производственное назначение;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

при новом строительстве устройство фундаментов методами с использованием забивки и вибропогружения свай и шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием.

7.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

ПРИЛОЖЕНИЕ 39  
к постановлению Правительства  
Самарской области  
от 11.12.2014 № 775

**ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ДАЧА СОКОЛОВА, 1909 г., АРХ. ЩЕРБАЧЕВ А.А.» (г. САМАРА, ПОЛЯНА ИМ. ФРУНЗЕ, САНАТОРИЙ ИМ. ЧКАЛОВА, КОРПУС №1), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН**

## 1. Описание границ территории объекта культурного наследия

1.1. В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости земельный участок в кадастровом квартале 63:01:0702004 под объектом культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Дача Соколова, 1909 г., арх. Щербачев А.А.» (г. Самара, Поляна им. Фрунзе, санаторий им. Чкалова, корпус № 1) (далее – Объект культурного наследия) не сформирован (кадастровый план территории (выписка из государственного кадастра недвижимости) № 63-00-102/10267511 от 23.06.2010).

1.2. На основании топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000 в координатах, совместимых с Генеральным планом городского округа Самара, в формате ГИС «ИнГЕО» произведено координатное описание (описание поворотов точек) границ данного земельного участка в местной системе координат города Самары (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	5574,755025	8409,8907375
2	5574,977415	8393,5450875
3	5570,19603	8387,9853375
4	5572,086345	8369,7493875
5	5576,7565275	8357,6291375
6	5581,8714975	8355,9612125
7	5588,3208	8360,4090125
8	5623,458375	8360,186625
9	5622,68001	8404,8869625
10	5574,755025	8409,8907375

1.3. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат города Самары) приведено на рисунке.

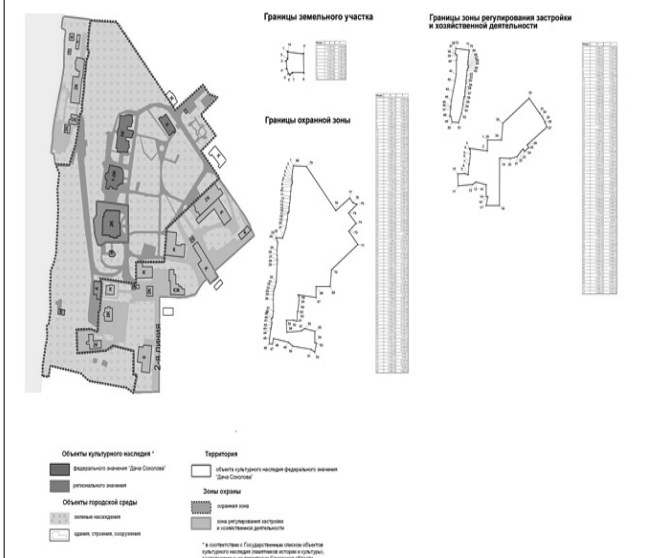


Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

**2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия**

2.1. Для Объекта культурного наследия установлены следующие зоны охраны:

охранная зона;  
зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

2.2. Границы охранной зоны Объекта культурного наследия проходят следующим образом: по границам кадастрового участка санатория (63:01:0702004:760) северной и восточной до проезда с включением проезда (до 9-й просеки 3-й линии) в охранную зону Объекта культурного наследия, далее по восточной границе кадастрового участка санатория до пересечения с продолжением линии застройки северной стороны двухэтажного здания, по линии застройки здания, далее до северо-западного угла одноэтажного здания, по линии застройки здания (с западной стороны) к забору, по забору до здания администрации, по линиям застройки здания (северной и западной сторонам), далее по границе кадастрового участка (63:01:0702004:760) в западном направлении до границы кадастрового участка (63:01:0702004:95), далее по границам кадастровых участков: западной стороне (63:01:0702004:95, 63:01:0702004:41), западной и южной сторонам (63:01:0702004:39), южной стороне (63:01:0702004:40), западной стороне (63:01:0702004:708), восточной и южной сторонам (63:01:0702004:212), северной стороне (63:01:0702004:205) и в продолжение до береговой линии, далее по береговой линии в северном направлении до границы кадастрового участка, по границам кадастровых участков (63:01:0702004:763 – по южной и восточной сторонам), (63:01:0702004:768 – по восточной стороне) до границы кадастрового участка санатория (63:01:0702004:760), по границе до начальной точки.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самары (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	5565,192	8628,277
2	5562,746	8612,265
3	5561,745	8601,368
4	5561,189	8597,143
5	5561,3	8593,473
6	5562,746	8590,582
7	5562,746	8587,803
8	5561,634	8584,578
9	5559,077	8580,019
10	5557,52	8566,008
11	5555,741	8554,11
12	5556,074	8548,884
13	5554,184	8537,209
14	5552,85	8529,092
15	5552,516	8524,31
16	5552,405	8517,972
17	5550,737	8515,748
18	5549,18	8513,858
19	5547,068	8497,846
20	5542,62	8477,72
21	5533,279	8453,702
22	5513,264	8454,591
23	5513,709	8452,812
24	5518,379	8443,249
25	5515,599	8424,012
26	5516,155	8412,115
27	5516,6	8402,774
28	5516,711	8399,883
29	5516,267	8390,654
30	5513,709	8348,845
31	5513,264	8345,731
32	5510,373	8336,28
33	5508,149	8331,387
34	5505,592	8325,827
35	5505,036	8317,154
36	5504,369	8305,479
37	5505,036	8276,679
38	5502,478	8262,446
39	5499,921	8259,889
40	5499,254	8257,999
41	5500,143	8249,103
42	5499,698	8244,544
43	5498,364	8237,65
44	5497,586	8235,315
45	5493,138	8211,297
46	5492,582	8198,843
47	5502,256	8198,065
48	5505,036	8211,297
49	5551,182	8202,179
50	5563,413	8193,061
51	5620,123	8184,721
52	5630,464	8178,494
53	5635,69	8200,177
54	5630,686	8200,4
55	5630,797	8228,977
56	5599,551	8235,426
57	5589,655	8229,533
58	5545,511	8226,197
59	5544,399	8255,107
60	5565,971	8255,663
61	5576,423	8252,772
62	5577,868	8276,679

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
63	5579,536	8278,347
64	5582,539	8303,144
65	5582,094	8312,484
66	5579,425	8317,043
67	5634,467	8310,26
68	5634,467	8336,613
69	5677,054	8336,613
70	5681,057	8377,199
71	5761,118	8438,134
72	5733,319	8470,381
73	5755,78	8489,061
74	5732,985	8514,08
75	5758,56	8535,096
76	5745,773	8539,099
77	5736,321	8550,441
78	5694,29	8519,974
79	5604,889	8626,498
80	5565,192	8628,277

**3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности**

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта культурного наследия определены в соответствии с данными государственного кадастра недвижимости с учётом рельефа и окружающей застройки, а также с учетом естественных границ природных объектов.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности в местной системе координат города Самары (таблица 3).

Таблица 3

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	5634,467	8336,613
2	5634,467	8310,26
3	5579,425	8317,043
4	5582,094	8312,484
5	5582,539	8303,144
6	5579,536	8278,347
7	5577,868	8276,679
8	5576,423	8252,772
9	5565,971	8255,663
10	5544,399	8255,107
11	5545,511	8226,197
12	5589,655	8229,533
13	5599,551	8235,426
14	5630,797	8228,977
15	5630,686	8200,4
16	5635,69	8200,177
17	5630,464	8178,494
18	5670,494	8178,605
19	5671,383	8293,803
20	5704,075	8292,358
21	5724,646	8296,583
22	5736,321	8310,26
23	5742,659	8315,153
24	5746,996	8309,482
25	5759,672	8318,6
26	5754,78	8325,049
27	5815,047	8368,081
28	5808,598	8379,423
29	5809,154	8380,202
30	5801,037	8391,766
31	5793,364	8400,662
32	5760,784	8437,801
33	5681,057	8377,199
34	5677,054	8336,613
35	5634,467	8336,613
36	5524,829	8632,392
37	5522,605	8619,271
38	5527,608	8617,38
39	5528,72	8614,601
40	5527,052	8604,593
41	5525,94	8570,234
42	5522,938	8554,11
43	5516,822	8529,759
44	5511,374	8505,296
45	5509,484	8492,286
46	5509,484	8489,729
47	5509,484	8486,282
48	5506,593	8468,935
49	5510,596	8468,157
50	5513,264	8454,591
51	5533,279	8453,702
52	5542,62	8477,72
53	5547,068	8497,846
54	5549,18	8513,858
55	5550,737	8515,748

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
56	5552,405	8517,972
57	5552,516	8524,31
58	5552,85	8529,092
59	5554,184	8537,209
60	5556,074	8548,884
61	5555,741	8554,11
62	5557,52	8566,008
63	5559,077	8580,019
64	5561,634	8584,578
65	5562,746	8587,803
66	5562,746	8590,582
67	5561,3	8593,473
68	5561,189	8597,143
69	5561,745	8601,368
70	5562,746	8612,265
71	5565,192	8628,277
72	5524,829	8632,392

**4. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков**

4.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим земельных участков равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее - особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

4.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

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

4.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 5.1 – 6.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия. Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 5.1 – 6.4 настоящего приложения.

4.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

4.7. В случае если особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется, соответственно, ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

4.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от предусмотренных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.9. В случае если указанные в пунктах 4.5 – 4.8 настоящего приложения особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленный градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.



## ПОСТАНОВЛЕНИЯ

4.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

4.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жесткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольших значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

### 5. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия

5.1. Виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:

консервация;  
ремонт;  
реставрация;  
приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, и с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

действия, направленные на сохранение исторической застройки на территории охранный зоны, а именно:

консервация;  
ремонт;  
реставрация;  
приспособление для современного использования с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки;

снос, реконструкция нейтральной застройки;  
регенерация историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

воссоздание утраченной исторической застройки;

снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки (приведение в соответствие с требованиями настоящего раздела к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений);

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;

производство санитарных рубок и рубок ухода;  
возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия и исторических зданий, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше первого этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;

разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и его градостроительной среды (исторических зданий квартала);

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия, расположенных в границах зоны охраны Объекта культурного наследия).

5.2. Предельные параметры разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторической линии застройки;  
сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);

при угловом расположении земельного участка здание должно закреплять угол квартала. Если соседние лицевые корпуса имеют глухие брандмауэры, возможно примыкание здания к ним влостную. В ином случае должен быть соблюден отступ от проектируемого здания до границы соседнего участка, равный отступу соседнего здания от той же границы, но не менее минимального разрыва между зданиями, требуемого нормами противопожарной безопасности;

проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия и исторических зданий осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и растресковки входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность

проекта воссоздания (проектной построечной документации (или копии), полного обмера (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации и с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий);

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий и воссоздании исторической застройки запрещается выступать за исторические линии застройки;

при реконструкции дисгармонирующей, аварийной нейтральной застройки:

возможные архитектурные стили (по периметру квартала) – модерн, эклектика, поздний модерн;

предельная высота здания – 10 метров до конька кровли;

при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 12 метров;

допустимое покрытие кровель – кровельное железо, металлочерепица, оцинкованная сталь, черепица;

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра с просветами не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

параметры характеристик зданий (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов) не должны превышать аналогичных параметров окружающей исторической застройки (должны быть им сомасштабны);

предельная протяжённость фасадов по линии застройки – 30 метров;

максимальный процент застройки земельного участка – 20 %;

минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – один метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

минимальный процент озеленения земельного участка – 75 %;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в охранный зоне Объекта культурного наследия необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния проведения работ по воссозданию и реконструкции, дополнительные осадки существующих сооружений определяются путем расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении воссоздания утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в зоне влияния проведения работ необходимо соблюдение следующих требований по мониторингу состояния Объекта культурного наследия и исторических зданий:

анализ проектной и архивной документации;

составление обмерных чертежей при отсутствии документов по архитектуре в случае перепланировки, не затрагивающей несущие конструкции;

визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера, оценка состояния гидроизоляции;

определение статической схемы работы здания;

определение конструкции основных несущих элементов;

контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;

поверхностные расчеты;

оценка степени физического износа;

освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксация дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);

определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (автомобильного транспорта, трамваев, метро, соседних производств и т.д.);

установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);

определение кренов стен зданий, неравномерности осадок;

установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;

проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;

установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхности вод);

уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям;

в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения послойных деформаций, инклинометры, датчики порового давления, мессдозы вертикальных и горизонтальных напряжений;

при примыкании реконструируемого или воссоздаваемого здания к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния следует проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путем расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

снос дисгармонирующих и аварийных зданий, строений, сооружений производится путём разборки при условии соблюдения требований по проведению обследования и мониторинга состояния исторических зданий;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81.

5.3. Виды запрещенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;

снос Объекта культурного наследия и исторических зданий и связанных с ними объектов капитального строительства;

снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;

надстройка и обстройка, пристройка к Объекту культурного наследия и историческим зданиям, возведение мансард;

изменение размеров, пропорций и параметров Объекта, исторических зданий и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, чем те, что использовались

при их постройке, изменение формы и цвета оконных переплётов и растресковки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия и исторических зданий;

размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;

размещение мачтовых конструкций;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

новое строительство, кроме воссоздания утраченных исторических зданий;

забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием;

установка киосков, объектов временной торговли;

размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

5.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

### 6. Градостроительный регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

6.1. Виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

строительство жилых и общественных зданий на основе историко-архивных материалов и аналогов исторической застройки, архитектурные решения должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

воссоздание утраченной исторической застройки;

снос аварийных зданий, строений, сооружений;

реконструкция существующей нейтральной застройки с учётом установленных настоящими регламентами ограничений объёмно-пространственных характеристик зданий, а также требований к ответственности проектируемых архитектурных и цветовых решений характеру архитектуры находящихся поблизости объектов исторической застройки;

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды;

размещение элементов озеленения;

производство санитарных рубок и рубок ухода;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону;

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий;

проведение научных исследований, в том числе археологических.

6.2. Предельные параметры разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

возможные архитектурные стили – поздний модерн, модерн, эклектика, постмодернизм;

предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 метров до конька кровли;

сохранение объёмно-пространственных характеристик зданий;

характеристики объектов нового строительства (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, расстояние между зданиями) должны быть сомасштабны объектам существующей окружающей застройки;

максимальный процент застройки земельного участка – 45 %;

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра с просветами не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

архитектурные решения при новом строительстве должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания, проектной построечной документации или их копий, полного обмера (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации и с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий, при сносе, реконструкции нейтральной застройки и при новом строительстве необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и реконструкции и дополнительные осадки существующих сооружений определяется путем расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении воссоздания утраченных исторических зданий, при сносе, реконструкции нейтральной застройки и при новом строительстве в зоне влияния проведения работ должен обеспечиваться мониторинг состояния окружающей застройки;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов в ходе возведения зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81;

при примыкании реконструируемого, воссоздаваемого здания или объекта нового строительства к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния необходимо проводить в соответствии с ГОСТ

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

Р 53778-2010, при проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основе существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путем расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений».

6.3. Виды запрещенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:  
 снос зданий путём обрушений и взрывов;  
 размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;  
 использование территории и объектов капитального строительства под производственные цели, кроме случаев, когда объекты изначально имели производственное назначение;  
 размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;  
 при новом строительстве устройство фундаментов методами с использованием забивки и вибропогружения свай и шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием.

6.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

ПРИЛОЖЕНИЕ 40  
 к постановлению Правительства Самарской области от 11.12.2014 № 775

**ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ДОМ ГУБЕРНАТОРА («БЕЛЫЙ ДОМ»), XIX в.» (г. САМАРА, ул. РАБОЧАЯ (ШОСТАКОВИЧА), д. 2 / ФРУНЗЕ, д. 167), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН**

**1. Описание границ территории объекта культурного наследия**

1.1. В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости решение об учёте земельного участка по адресу объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Дом губернатора («Белый дом»), XIX в.» (г. Самара, ул. Рабочая (Шостаковича), д. 2 / ул. Фрунзе, д. 167) (далее – Объект культурного наследия) принято 4 декабря 2005 года, земельному участку присвоен кадастровый номер 63:01:0500305:529.

1.2. На основании кадастровой выписки о земельном участке (выписки из государственного кадастра недвижимости) от 5 августа 2010 года № 63-00-102/10-335829 определено координатное описание (описание поворотных точек) границ данного земельного участка в местной системе координат города Самары (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	131,07	-163,42
2	129,57	-164,06
3	128,26	-164,61
4	131,87	-173,59
5	123,98	-185,11
6	122,8	-187,29
7	121,69	-190,71
8	121,36	-195,54
9	146,93	-261,77
10	137,47	-265,7
11	137,66	-266,2
12	139,85	-272,25
13	126,91	-277,29
14	124,57	-271,37
15	124,36	-270,87
16	117,29	-273,78
17	99,17	-229,33
18	74,02	-163,64
19	80,05	-161,19
20	88,14	-157,91
21	90,34	-157,01
22	91,59	-160,11
23	124,42	-146,78
24	125,06	-148,4

1.3. На основании топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000 в координатах, совместимых с Генеральным планом городского округа Самара, в формате ГИС «ИнГЕО» произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ указанного земельного участка в местной системе координат города Самары (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-163,42	131,07
2	-164,06	129,57
3	-164,61	128,26
4	-173,59	131,87
5	-185,11	123,98
6	-187,29	122,8
7	-190,71	121,69
8	-195,54	121,36

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
9	-261,77	146,93
10	-265,7	137,47
11	-266,2	137,66
12	-272,25	139,85
13	-277,29	126,91
14	-271,37	124,57
15	-270,87	124,36
16	-273,78	117,29
17	-229,33	99,17
18	-163,64	74,02
19	-161,19	80,05
20	-157,91	88,14
21	-157,01	90,34
22	-160,11	91,59
23	-146,78	124,42
24	-148,4	125,06
25	-163,42	131,07

1.4. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат города Самары) приведено на рисунке.

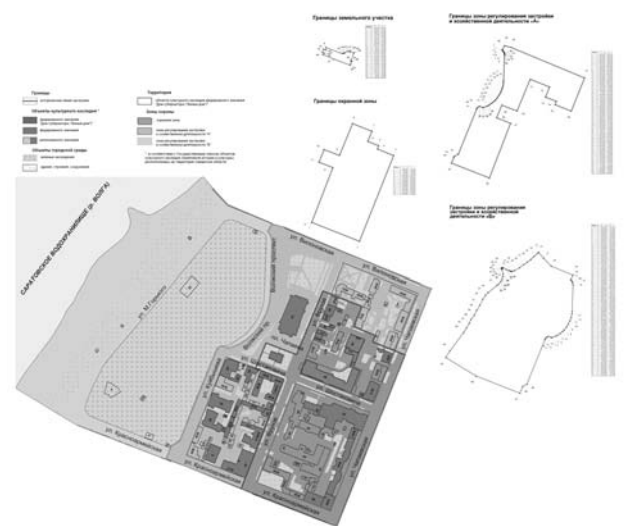


Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

**2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия**

2.1. Для Объекта культурного наследия установлены следующие зоны охраны:  
 охранный зона;  
 зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

2.2. Границы охранной зоны Объекта культурного наследия проходят следующим образом: от перпендикуляра угла шестиэтажного жилого дома 194 по улице Чапаевской (слева по фасаду), по улицам Чапаевской (линия застройки нечётной стороны), Красноармейской (линия застройки нечётной стороны), Фрунзе (линия застройки чётной стороны), Шостаковича (линия застройки нечётной стороны), далее по перпендикуляру от угла сквера у памятника Чапаеву (слева по фасаду), по линиям застройки сквера (на север и восток), далее по улице Фрунзе (по линии застройки чётной стороны) до перпендикуляра от угла дома № 179 по улице Фрунзе (левая сторона по фасаду), далее по линии застройки дома в её продолжение до многоэтажного жилого дома внутри квартала, по линии застройки дома (на юг и восток) до трансформаторной подстанции, по её линии застройки (на юг и восток) до пересечения с продолжением линии застройки шестиэтажного дома (с левой стороны по фасаду) в начальной точке.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самары (таблица 3).

Таблица 3

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-395,298	-120,98
2	-198,26	-199,15
3	-57,043	155,4504
4	-124,205	182,4708
5	-118,979	195,8142
6	-163,679	213,9389
7	-146,666	255,637
8	-226,726	287,55
9	-280,989	155,8952
10	-344,037	180,2469
11	-365,498	127,6517
12	-307,787	105,5239
13	-395,298	-120,98

**3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности**

3.1. В целях сохранения сложившейся застройки и планировки территорий, прилегающих к Объекту культурного наследия, выделены два типа зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности – зона «А» и зона «Б» (далее – зона «А», зона «Б»).

3.2. Границы зоны «А» определены следующим образом: зона «А» примыкает к охранной зоне Объекта культурного наследия по улице Фрунзе и распространяется на квартал № 93, ограниченный улицами Фрунзе (по линии застройки чётной стороны), Шостаковича (по линии застройки нечётной стороны), Куйбышева (по линии застройки чётной стороны) и Красноармейской (по линии застройки нечётной стороны), а также распространяется на квартал, ограни-

ченный улицами Шостаковича (по линии застройки нечётной стороны), Фрунзе (по линии застройки чётной стороны), Вилоновской (по линии застройки чётной стороны) и Волжским проспектом (по линии застройки чётной стороны), а также на часть квартала № 94, ограниченного улицами Вилоновской (по линии застройки чётной стороны), Чапаевской (по линии застройки нечётной стороны), Шостаковича и Фрунзе.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны «А» в местной системе координат города Самары (таблица 4).

Таблица 4

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-342,258	409,1971
2	-342,258	409,1971
3	-341,479	408,4188
4	-340,145	406,9732
5	-338,922	405,3053
6	-337,81	403,6374
7	-336,809	401,8583
8	-336,476	401,3023
9	-335,586	399,5232
10	-334,919	397,5217
11	-334,252	395,6314
12	-333,696	393,6299
13	-333,362	391,6284
14	-333,029	389,5157
15	-332,917	387,5141
16	-336,809	279,4327
17	-336,92	275,9857
18	-337,476	269,87
19	-338,366	263,7542
20	-339,7	257,7497
21	-341,368	251,8564
22	-343,37	246,0743
23	-345,816	240,4033
24	-348,04	235,066
25	-351,598	227,8383
26	-355,49	220,9442
27	-359,827	214,2725
28	-364,608	207,8232
29	-369,834	201,7075
30	-373,948	197,7045
31	-379,953	192,4783
32	-386,291	187,697
33	-392,851	183,2492
34	-399,634	179,3573
35	-406,751	175,7991
36	-419,093	171,4625
37	-424,097	171,4625
38	-435,884	175,7991
39	-441,11	173,0192
40	-446,225	167,6819
41	-448,227	164,2348
42	-523,394	-22,0166
43	-540,741	-31,9129
44	-542,409	-36,1383
45	-551,638	-59,4893
46	-395,298	-120,98
47	-307,787	105,5239
48	-365,498	127,6517
49	-344,037	180,2469
50	-280,989	155,8952
51	-226,726	287,55
52	-146,666	255,637
53	-163,679	213,9389
54	-118,979	195,8142
55	-124,205	182,4708
56	-57,043	155,4504
57	-2,2239	292,8873
58	-305,897	419,0935
59	-332,806	426,21
60	-342,258	409,1971

3.3. Границы зоны «Б» определены следующим образом: зона «Б» примыкает к зоне «А» по улице Куйбышева и Волжскому проспекту, распространяется на территорию, ограниченную улицей Куйбышева (по линии застройки чётной стороны), Волжским проспектом (по линии застройки чётной стороны), улицей Вилоновской (по линии застройки чётной стороны) до берега реки Волги, по берегу до поворота на улицу Красноармейскую, далее по улице Красноармейской (по линии застройки нечётной стороны) до улицы Куйбышева (по линии застройки чётной стороны).

3.4. На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны «Б» в местной системе координат города Самары (таблица 5).

Таблица 5

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-424,143	171,4726
2	-419,038	171,4132
3	-406,724	175,7675
4	-398,447	179,9666
5	-386,515	187,4882

## ПОСТАНОВЛЕНИЯ

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
6	-376,576	195,3449
7	-369,781	201,7571
8	-359,851	214,2417
9	-352,174	226,7961
10	-345,832	240,4014
11	-340,695	254,0766
12	-337,557	269,0888
13	-336,783	279,4539
14	-332,905	387,4946
15	-334,341	395,9897
16	-336,779	401,824
17	-339,572	406,1659
18	-342,225	409,2301
19	-332,775	426,1733
20	-423,14	463,445
21	-454,192	495,8853
22	-474,804	520,705
23	-479,794	516,2601
24	-493,679	503,1735
25	-507,461	490,1629
26	-521,626	479,6716
27	-536,978	469,4218
28	-553,957	456,7701
29	-574,856	444,5187
30	-582,217	442,045
31	-585,989	441,4139
32	-589,814	441,9697
33	-592,215	442,911
34	-598,838	446,6101
35	-608,747	449,7161
36	-620,121	455,5485
37	-621,426	455,9651
38	-622,396	456,1765
39	-623,41	456,3083
40	-624,266	456,3585
41	-625,389	456,3422
42	-626,088	456,1598
43	-626,621	455,7681
44	-626,983	455,2631
45	-627,162	454,5998
46	-627,133	452,8953
47	-626,668	449,8432
48	-621,935	432,6332
49	-622,982	420,8995
50	-626,75	410,5463
51	-632,332	401,7115
52	-640,846	391,4963
53	-647,963	385,6294
54	-683,342	356,6403
55	-694,646	344,8376
56	-705,462	328,6865
57	-717,534	304,5289
58	-730,443	283,1322
59	-740,213	263,461
60	-754,448	245,3082
61	-761,077	229,9164
62	-772,66	210,5213
63	-784,383	191,4023
64	-841,533	115,2023
65	-858,261	87,87259
66	-732,554	11,476
67	-551,69	-59,4549
68	-540,767	-31,9051
69	-523,385	-21,9751
70	-448,238	164,2547
71	-446,205	167,7153
72	-441,099	173,0447
73	-435,879	175,8116
74	-424,143	171,4726

#### 4. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков

4.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее – особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

4.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

4.3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников

или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

4.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 5.1 – 6.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара (в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия). Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 5.1 – 6.4 настоящего приложения.

4.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, к предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

4.7. В случае если указанные особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется, соответственно, ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

4.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от предусмотренных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.9. В случае если указанные в пунктах 4.5 – 4.8 настоящего приложения особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленный градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

4.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого Объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жёсткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства).

#### 5. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия

5.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:

- консервация;
- ремонт;
- реставрация;
- приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;
- действия, направленные на сохранение исторической застройки на территории охранной зоны, а именно:
  - консервация;
  - ремонт;
  - реставрация;
  - приспособление для современного использования с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;
  - снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки;
  - снос, реконструкция нейтральной застройки;
  - регенерация историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;
  - воссоздание утраченной исторической застройки;
  - снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей за-

стройки (приведение в соответствие с требованиями настоящего раздела к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений);

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;

производство санитарных рубок и рубок ухода;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия и исторических зданий, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше первого этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;

разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и его градостроительной среды (исторических зданий квартала);

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия, расположенных в границах зоны охраны Объекта культурного наследия).

5.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторической линии застройки;

сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);

при угловом расположении земельного участка здание должно закреплять угол квартала. Если соседние лицевые корпуса имеют глухие браундауэры, возможно примыкание здания к ним вплотную. В ином случае должен быть соблюден отступ от проектируемого здания до границы соседнего участка, равный отступу соседнего здания от той же границы, но не менее минимального разрыва между зданиями, требуемого нормами противопожарной безопасности;

проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия и исторических зданий осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и растресковки входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектной построённой документации (или копии), полного объёма (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации и с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий);

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий и воссоздании исторической застройки запрещается выступать за исторические линии застройки;

при реконструкции дисгармонирующей, аварийной нейтральной застройки возможны:

архитектурные стили (по периметру квартала) – модерн, пост-модерн, неомодернизм, конструктивизм;

предельная высота здания – 15 метров до конька кровли;

при угловом размещении здания высотные акценты до 19 метров;

допустимое покрытие кровель кровельным железом, металлочерепицей, оцинкованной сталью, черепицей;

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) 2 метра с просветами не менее 70%, материл, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

характеристики зданий (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов) не должны превышать аналогичные параметры окружающей исторической застройки (должны быть им сомасштабны);

предельная протяжённость фасадов по линии застройки – 50 метров;

максимальный процент застройки земельного участка – 45 %;

минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и нейтральной застройки в охранной зоне Объекта культурного наследия необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и реконструкции, и дополнительные осадки существующих сооружений определяются путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в зоне влияния проведения работ необходимо соблюдение следующих требований мониторинга состояния Объекта культурного наследия и исторических зданий:

анализ проектной и архивной документации;

составление обмерных чертежей при отсутствии документов по архитектуре в случае перепланировки, не затрагивающей несущие конструкции;

визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера, оценка состояния гидроизоляции;

## ПОСТАНОВЛЕНИЯ

определение статической схемы работы здания;  
определение конструкции основных несущих элементов;  
контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;  
поверочные расчеты;  
оценка степени физического износа;  
освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксация дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);  
определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (автомобильного транспорта, трамваев, метро, соседних производств и т.д.);  
установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);  
определение кренов стен зданий, неравномерности осадок;  
установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;  
проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;

установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхностных вод);

уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям; в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения послойных деформаций, инклинометры, датчики парового давления, мессдозы вертикальных и горизонтальных напряжений;

при примыкании реконструируемого или воссоздаваемого здания к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния следует проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развития деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путем расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

снос дисгармонирующих и аварийных зданий, строений, сооружений производится путём разборки при условии соблюдения требований по проведению обследования и мониторинга состояния исторических зданий;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81.

5.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;  
снос Объекта культурного наследия и исторических зданий и связанных с ними объектов капитального строительства;  
снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;  
надстройки и обстройка, пристройки к Объекту культурного наследия и историческим зданиям, возведение мансард;  
изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия, исторических зданий и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, чем те, что использовались при их постройке, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;  
остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия и исторических зданий;

размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;

размещение мачтовых конструкций;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

новое строительство, кроме воссоздания утраченных исторических зданий;

забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием;

установка киосков, объектов временной торговли;

размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

5.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

## 6. Градостроительный регламент зоны «А»

6.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

строительство жилых и общественных зданий на основе историко-архивных материалов и аналогов исторической застройки, архитектурные решения должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

капитальный ремонт, реставрация существующей исторической застройки с сохранением размеров, пропорций и параметров объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия, их частей, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при постройке объектов, сохранение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

снос дисгармонирующих и аварийных нейтральных зданий, строений, сооружений;

реконструкция и нейтрализация существующей дисгармонирующей застройки, реконструкция существующей нейтральной застройки с учётом установленных настоящими регламентами ограничений объёмно-пространственных характеристик зданий, а также требо-

ваний к соответствию проектируемых архитектурных и цветовых решений характеру архитектуры находящихся поблизости объектов исторической застройки;

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды;

размещение элементов озеленения;

производство санитарных рубок и рубок ухода;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на реставрацию, сохранение объектов исторической застройки, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности объектов исторической застройки, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону;

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий;

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий) объектов нейтральной застройки, дисгармонирующей застройки и нового строительства при соблюдении единства оформления их фасадов.

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов характерной застройки при соблюдении единства оформления их фасадов.

6.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторических линий застройки;

проведение работ по сохранению объектов исторической застройки осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

возможные архитектурные стили – модерн, постмодернизм, неомодернизм (только для квартала № 94);

предельная высота зданий, строений, сооружений:

предельная высота зданий, строений, сооружений для квартала № 93 – 15 метров до конька кровли, для квартала № 94 – 21 метра до конька кровли;

при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 19 метров до конька кровли в квартале № 93 и до 25 метров до конька кровли в квартале № 94;

сохранение объёмно-пространственных характеристик зданий, формирующих фронт улиц по периметрам кварталов;

характеристики объектов нового строительства (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, расстояние между зданиями) должны быть сопоставимы объектам существующей окружающей застройки;

максимальный процент застройки земельного участка – 50 %.

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, с просветами не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при реставрации объектов исторической застройки сохраняются размеры, пропорции и параметры объектов и его частей, применяются строительные и отделочные материалы и цветовые решения, аналогичные тем, что использовались при постройке объектов;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий, воссоздании исторической застройки и новом строительстве запрещается выступать за исторические линии застройки;

архитектурные решения при новом строительстве, а также при реконструкции и нейтрализации дисгармонирующих зданий должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры, находящихся поблизости исторических зданий;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания: проектная построочная документация (или копия), полный обмер (ручной или фотограмметрический), материалы подробной фотофиксации; с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

при воссоздании утраченных исторических зданий, при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и при новом строительстве необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зону влияния проведения работ по воссозданию и по реконструкции и дополнительные осадки существующих сооружений определяют расчетом согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий, при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и новом строительстве в зоне влияния проведения работ должен обеспечиваться мониторинг состояния окружающей застройки;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов в ходе возведения зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81;

при примыкании реконструируемого, воссоздаваемого здания или объекта нового строительства к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов состояния системы «основание-фундамент», обследование технического состояния необходимо проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010, при проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развития деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путем расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений».

6.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;  
снос объектов исторической застройки;  
снос зданий путём обрушений и взрывов;  
надстройки и обстройка, пристройки к объектам исторической застройки;

изменение размеров, пропорций и параметров объектов исторической застройки и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, чем те, что использовались при постройке таких объектов, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

частичная окраска фасадов объектов исторической застройки;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

использование территории и объектов капитального строительства под производственные цели, кроме случаев, когда объекты изначально имели производственное назначение;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

при новом строительстве устройство фундаментов методами с использованием забивки и вибропогружения свай и шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием.

6.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

## 7. Градостроительный регламент зоны «Б»

7.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

посадка зелёных насаждений (деревья, кустарники, газоны, цветники);

производство санитарных рубок и рубок ухода;

размещение сооружений набережной;

размещение элементов благоустройства, малых архитектурных форм;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих территорию зоны;

размещение объектов регулирования дорожного движения;

размещение открытых спортивных и детских площадок, аттракционов;

устройство пляжей;

размещение временных (сезонных) объектов торговли и общественного питания;

проведение научных исследований, в том числе археологических;

размещение объектов и проведение работ, направленных на сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности и восстановления ландшафта;

размещение объектов и проведение работ, направленных на обеспечение пожарной безопасности на территории зоны «Б».

7.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

минимальный процент озеленения территории зоны «Б» – 40 %;

любая хозяйственная деятельность на территории зоны «Б» должна проводиться исключая возможность изменения рельефа.

7.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

размещение объектов капитального строительства;

размещение рекламных щитов, баннеров, растяжек, препятствующих восприятию объекта культурного наследия со стороны Струковского сада;

разрушение берегов рек и водотоков;

вырубка деревьев, кроме санитарных рубок и рубок ухода.

7.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

ПРИЛОЖЕНИЕ 41  
к постановлению Правительства Самарской области от 11.12.2014 № 775

**ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ДОМ ПЕТРОВОЙ, 1880-1890 гг.» (г. САМАРА, ул. САМАРСКАЯ, д. 126), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН**

**1. Описание границ территории Объекта культурного наследия**

1.1. В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости земельный участок по адресу объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Дом Петровой, 1880-1890-е годы» (г. Самара, ул. Самарская, д. 126) (далее - Объект культурного наследия) в кадастровом квартале № 63:01:0510001 не сформирован, кадастровый план территории (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 25.06.2010 № 63-00-102/10-270878).

1.2. На основании топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000 в координатах, совместимых с Генеральным планом Самары в формате «ГИСИнфо», произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ данного земельного участка в местной системе координат города Самары (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	212,271	-175,021
2	205,9329	-189,81
3	212,4934	-192,367
4	223,2793	-191,478



## ПОСТАНОВЛЕНИЯ

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
5	239,5138	-198,372
6	243,628	-187,919
7	212,271	-175,021

1.3. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат города Самары) приведено на рисунке 1.

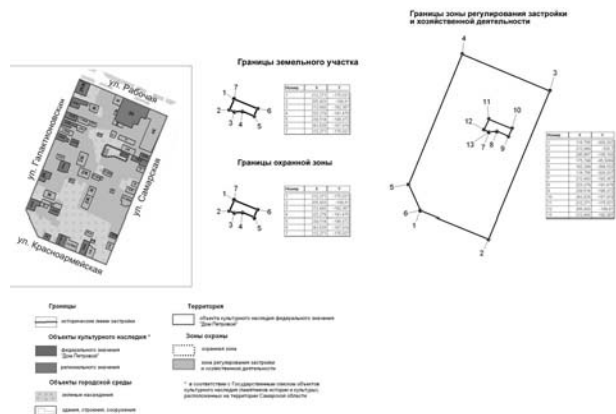


Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

## 2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия

2.1. Для Объекта культурного наследия установлены следующие зоны охраны:

- охранная зона;
  - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.
- 2.2. Границы охранной зоны Объекта культурного наследия совпадают с границами территории Объекта культурного наследия. На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны в местной системе координат города Самары (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	212,271	-175,021
2	205,9329	-189,81
3	212,4934	-192,367
4	223,2793	-191,478
5	239,5138	-198,372
6	243,628	-187,919
7	212,271	-175,021

## 3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта культурного наследия определены следующим образом: территория квартала № 91, примыкающая к охранной зоне, ограниченная улицами Самарской (по линии застройки четной стороны), Красноармейской (по линии застройки четной стороны), Галактионовской (по линии застройки нечетной стороны), Рабочей (по линии застройки нечетной стороны).

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности в местной системе координат города Самары (таблица 3).

Таблица 3

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	118,7561	-300,337
2	212,0486	-338,7
3	295,6672	-136,103
4	175,7991	-85,5089
5	102,2993	-264,533
6	118,7561	-300,337
7	212,4934	-192,367
8	223,2793	-191,478
9	239,5138	-198,372
10	243,628	-187,919
11	212,271	-175,021
12	205,9329	-189,81
13	212,4934	-192,367

## 4. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков.

4.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим земельных участков равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее - особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

4.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

4.3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников

или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

4.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 5.1 - 6.4 настоящего приложения дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия. Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 5.1 - 6.4 настоящего приложения.

4.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, к предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, к строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

4.7. В случае если особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется, соответственно, ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

4.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от предусмотренных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.9. В случае если указанные в пунктах 4.5 - 4.8 настоящего приложения особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленный градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

4.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жёсткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

## 5. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия

5.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:
  - консервация;
  - ремонт;
  - реставрация;
  - приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, и с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;

производство санитарных рубок и рубок ухода;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше первого этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;

разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них последствий аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия;

проведение научных исследований, в том числе археологических.

5.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторической линии застройки;

сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);

проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия осуществляется с условием сохранения его размеров, пропорций и параметров в целом и его частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

минимальные отступы от стен Объекта культурного наследия: до кустарников - 1 метр, до низкорослых деревьев - 2 метра.

5.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;

снос Объекта культурного наследия;

надстройка и обстройка, пристройки к Объекту культурного наследия;

изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия и его частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, чем те, что использовались при постройке, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

остекление балконов (лоджий) Объекта культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия;

размещение вывесок, указателей на фасадах здания выше уровня первого этажа;

устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;

размещение мачтовых конструкций;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на фасадах и кровле Объекта культурного наследия;

забивка свай, шпунта и виброгружение свай, шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием;

установка киосков, объектов временной торговли;

размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

5.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

## 6. Градостроительный регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

6.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

строительство жилых и общественных зданий на основе историко-архивных материалов и аналогов исторической застройки, архитектурные решения должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

капитальный ремонт, реставрация существующей исторической застройки с сохранением размеров, пропорций и параметров объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при постройке объектов, сохранение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

снос дисгармонирующих и аварийных нейтральных зданий, строений, сооружений;

реконструкция и нейтрализация существующей дисгармонирующей застройки, реконструкция существующей нейтральной застройки с учётом установленных настоящими регламентами ограничений объёмно-пространственных характеристик зданий, а также требований к соответствию проектируемых архитектурных и цветовых решений с характером архитектуры находящихся поблизости объектов исторической застройки;

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды;

размещение элементов озеленения;

производство санитарных рубок и рубок ухода;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на реставрацию, сохранение объектов исторической застройки, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности объектов исторической застройки, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону;

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий;

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

остекление балконов (лоджий) объектов нейтральной застройки, дисгармонирующей застройки и нового строительства при соблюдении единства оформления их фасадов;

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов характерной застройки при соблюдении единства оформления их фасадов.

6.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- сохранение исторических линий застройки;
- проведение работ по сохранению объектов исторической застройки осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;
- возможные архитектурные стили – модерн, постмодернизм, неомодернизм;
- предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 метров до конька кровли;
- при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 19 метров до конька кровли;
- сохранение объёмно-пространственных характеристик зданий, формирующих фронт улиц по периметрам кварталов;

характеристики объектов нового строительства (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, расстояние между зданиями) должны быть соизмеримы объектам существующей окружающей застройки;

максимальный процент застройки земельного участка – 45 %; максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра с просветами не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при реставрации объектов исторической застройки сохраняются размеры, пропорции и параметры объектов и его частей, применяются строительные и отделочные материалы и цветовые решения, аналогичные тем, что использовались при постройке объектов;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий, воссоздании исторической застройки и новом строительстве запрещается выступать за исторические линии застройки;

архитектурные решения при новом строительстве, а также при реконструкции и нейтрализации дисгармонирующих зданий должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектной построочной документации (или копии), полного обмера (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации и с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

при воссоздании утраченных исторических зданий, сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и при

новом строительстве необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния проведения работ по воссозданию и по реконструкции, дополнительные осадки существующих сооружений определяются путем расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при воссоздании утраченных исторических зданий, сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и новом строительстве в зоне влияния проведения работ должен обеспечиваться мониторинг состояния окружающей застройки;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов в ходе возведения зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81;

при примыкании реконструируемого, воссоздаваемого здания или объекта нового строительства к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния необходимо проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развития деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путем расчета согласно СП50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений».

6.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- изменение исторической линии застройки;
- снос объектов исторической застройки;
- снос зданий путём обрушений и взрывов;
- надстройка и обстройка, пристройка к объектам исторической застройки;

изменение размеров, пропорций и параметров объектов исторической застройки и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, чем те, что использовались при постройке таких объектов, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, изменение формы и цвета оформления дверных проёмов;

частичная окраска фасадов объектов исторической застройки;

размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

использование территории и объектов капитального строительства под производственные цели, кроме случаев, когда объекты изначально имели производственное назначение;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

при новом строительстве устройство фундаментов методами с использованием забивки и вибропогружения свай и шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием.

6.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

ПРИЛОЖЕНИЕ 42 к постановлению Правительства Самарской области от 11.12.2014 № 775

**ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ДОМ, В КОТОРОМ ЖИЛ В 1895 ГОДУ ГОРЬКИЙ АЛЕКСЕЙ МАКСИМОВИЧ. В ДОМЕ – МЕМОРИАЛЬНЫЙ МУЗЕЙ А.М. ГОРЬКОГО» (г. САМАРА, ул. СТЕПАНА РАЗИНА, д. 126), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН**

**1. Описание границ территории объекта культурного наследия**

1.1. В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости решение об учёте земельного участка по адресу объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Дом, в котором жил в 1895 году Горький Алексей Максимович. В доме – мемориальный музей А.М. Горького» (г. Самара, ул. Степана Разина, д.126) (далее – Объект культурного наследия) принято 11 января 2009 года, земельному участку присвоен кадастровый номер 63:01:0817002:527.

1.2. На основании кадастровой выписки о земельном участке (выписки из государственного кадастра недвижимости) от 5 августа 2010 года № 63-00-102/10-336376 произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ земельного участка в системе координат кадастрового района (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-634,22	-967,37
2	-637,17	-960,08
3	-645,76	-938,86
4	-644,82	-938,5
5	-638,3	-935,92
6	-637,36	-935,57
7	-632,13	-948,33
8	-628,16	-946,79
9	-621,86	-962,35
10	-626,73	-964,33
11	-627,11	-963,41
12	-633,64	-966,07
13	-633,26	-966,98

1.3. На основании топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000 в координатах, совместимых с Генеральным планом городского округа Самара, в формате ГИС «ИнГЕО» произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ данного земельного участка в местной системе координат города Самары (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-967,37	-634,22
2	-960,08	-637,17
3	-938,86	-645,76
4	-938,5	-644,82
5	-935,92	-638,3
6	-935,57	-637,36
7	-948,33	-632,13
8	-946,79	-628,16
9	-962,35	-621,86
10	-964,33	-626,73
11	-963,41	-627,11
12	-966,07	-633,64
13	-966,98	-633,26
14	-967,37	-634,22

1.4. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат города Самары) приведено на рисунке.

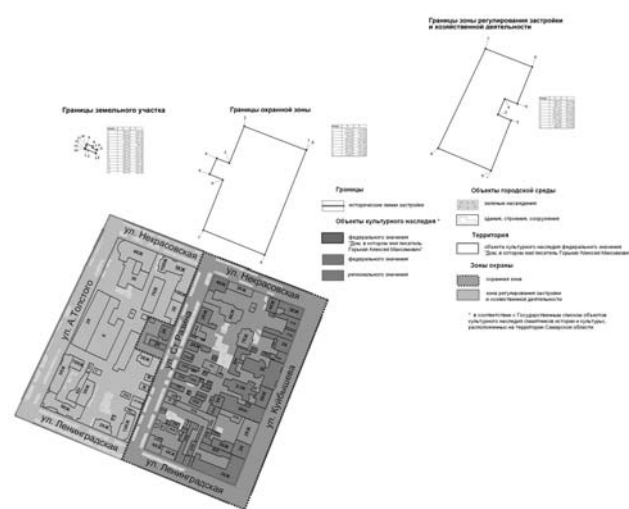


Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

**2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия**

2.1. Для Объекта культурного наследия установлены следующие зоны охраны:

- охранная зона;
  - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.
- 2.2. Границы охранной зоны Объекта культурного наследия проходят следующим образом: от юго-восточного угла кадастрового участка (63:01:0817002:5) по его южной границе, далее по восточной и южной границам кадастрового участка (63:01:0817002:523) до перпендикуляра от северо-западного угла кадастрового участка (63:01:0817002:14), далее по его западной границе до перпендикуляра, далее от северо-западного угла дома № 122 по улице Степана Разина, далее по линии застройки (с северной стороны) до улицы Степана Разина, далее по улицам Степана Разина (по линии застройки четной стороны), Ленинградской (по линии застройки нечетной стороны), Куйбышева (по линии застройки нечетной стороны), Некрасовской (по линии застройки четной стороны), Степана Разина (по линии застройки четной стороны) до начальной точки.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны в местной системе координат города Самары (таблица 3).

Таблица 3

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-719,331	-577,004
2	-885,736	-513,243
3	-925,68	-612,43
4	-959,239	-599,265
5	-978,204	-641,966
6	-942,693	-656,734
7	-995,708	-791,806
8	-830,913	-858,492
9	-719,331	-577,004

**3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности**

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта культурного наследия определены следующим образом: зона примыкает к охранной зоне Объекта культурного наследия и включает квартал № 46 (за исключением территории охранной зоны Объекта), ограничена улицами Степана Разина (по линии застройки четной стороны), Ленинградской (по линии застройки нечетной стороны), Алексея Толстого (по линии застройки четной стороны), Некрасовской (по линии застройки четной стороны).

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самары (таблица 4).

Таблица 4

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-995,75	-791,819
2	-942,71	-656,717
3	-978,181	-641,928
4	-959,278	-599,229
5	-925,697	-612,461
6	-885,778	-513,276
7	-1010,98	-464,683
8	-1138,08	-731,885
9	-995,75	-791,819

**4. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков**

4.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим земельных участков равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее – особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

4.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

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

4.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 5.1 – 6.4 настоящего приложения дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара (в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия). Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 5.1 – 6.4 настоящего приложения.

## ПОСТАНОВЛЕНИЯ

4.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

4.7. В случае если особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется, соответственно, ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

4.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от предусмотренных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.9. В случае если указанные в пунктах 4.5 – 4.8 настоящего приложения особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленный градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

4.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жесткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

### 5. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия

5.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:
  - консервация;
  - ремонт;
  - реставрация;
  - приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;
  - действия, направленные на сохранение исторической застройки на территории охранной зоны, а именно:
    - консервация;
    - ремонт;
    - реставрация;
    - приспособление для современного использования с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;
    - снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки;
    - снос, реконструкция нейтральной застройки;
    - регенерация историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия:
      - воссоздание утраченной исторической застройки;
      - снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки (приведение в соответствие с требованиями настоящего раздела к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений);
      - проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;
      - размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;
      - производство санитарных рубок и рубок ухода;
      - возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия и исторических зданий, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;
      - размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше первого этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;
      - возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;

- размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;
- разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них последствий аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);

- размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и его градостроительной среды (исторических зданий квартала);
- проведение научных исследований, в том числе археологических;

- применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);
- остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия).

5.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- сохранение исторической линии застройки;
- сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);
- при угловом расположении земельного участка здание должно закреплять угол квартала. Если соседние лицевые корпуса имеют глухие брандмауэры, возможно примыкание здания к нему вплотную. В ином случае должен быть соблюден отступ от границы соседнего участка, равный тому отступу, который образует соседнее здание в отношении той же границы, но не менее минимального разрыва между зданиями, требуемого нормами противопожарной безопасности;

- проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия и исторических зданий осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

- воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документальной, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания: проектная построенная документация (или копия), полный обмер (ручной или фотограмметрический), материалы подробной фотофиксации; с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

- при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий и воссоздании исторической застройки запрещается выступать за исторические линии застройки;

- при реконструкции дисгармонирующей, аварийной нейтральной застройки возможны:

- архитектурные стили (по периметру квартала) – модерн, поздний модерн, эклектика, постмодернизм;
- предельная высота здания – 15 метров до конька кровли;
- при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 19 метров;

- покрытие кровель – кровельное железо, металлочерепица, оцинкованная сталь, черепица;

- максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра с просветами не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

- характеристики зданий (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов) не должны превышать аналогичных параметров окружающей исторической застройки (должны быть им сопоставимы);
- предельная протяжённость фасадов по линии застройки – 50 метров;

- максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;
- минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

- при воссоздании утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и нейтральной застройки в охранной зоне объекта культурного наследия необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния проведения работ по воссозданию и реконструкции, дополнительные осадки существующих сооружений определяется путем расчета согласно СП50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

- при воссоздании утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в зоне влияния проведения работ необходимо соблюдение следующих требований мониторинга состояния Объекта культурного наследия и исторических зданий:

- анализ проектной и архивной документации;
- составление обмерных чертежей при отсутствии документов по архитектуре в случае перепланировки, не затрагивающей несущие конструкции;
- визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера, оценка состояния гидроизоляции;
- определение статической схемы работы здания;
- определение конструкции основных несущих элементов;
- контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;
- поверочные расчеты;
- оценка степени физического износа;
- освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксация дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);
- определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (автомобильного транспорта, трамваев, метро, соседних производств и т.д.);
- установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);
- определение кренов стен зданий, неравномерности осадок;
- установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;
- проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;
- установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхностных вод);

- уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям; в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения послойных деформаций, инклинометры, датчики парового давления, мессдозы вертикальных и горизонтальных напряжений;

- при примыкании реконструируемого или воссоздаваемого здания к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент», обследование следует проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации (устройств подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путем расчета согласно СП50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

- снос дисгармонирующих и аварийных зданий, строений, сооружений производится путём разборки при условии соблюдения требований по проведению обследования и мониторинга состояния исторических зданий;

- при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81.

5.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- изменение исторической линии застройки;
- снос Объекта культурного наследия и исторических зданий и связанных с ними объектов капитального строительства;
- снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;
- надстройка и обстройка, пристройка к Объекту культурного наследия и историческим зданиям, возведение мансард;
- изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия, исторических зданий и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, чем те, что использовались при их постройке, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;
- остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

- частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия и исторических зданий;

- размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

- устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;

- размещение мачтовых конструкций;

- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

- новое строительство, кроме воссоздания утраченных исторических зданий;

- забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием;
- установка киосков, объектов временной торговли;
- размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

5.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

### 6. Градостроительный регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

6.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- строительство жилых и общественных зданий на основе историко-архивных материалов и аналогов исторической застройки, архитектурные решения должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

- капитальный ремонт, реставрация существующей исторической застройки с сохранением размеров, пропорций и параметров объектов культурного наследия и их частей, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при постройке объектов, сохранение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;
- снос дисгармонирующих и аварийных нейтральных зданий, строений, сооружений;

- реконструкция и нейтрализация существующей дисгармонирующей застройки, реконструкция существующей нейтральной застройки с учётом установленных настоящими регламентами ограничений объёмно-пространственных характеристик зданий, а также требования к соответствию проектируемых архитектурных и цветовых решений характеру архитектуры находящихся поблизости объектов исторической застройки;

- проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды;

- размещение элементов озеленения;

- производство санитарных рубок и рубок ухода;

- размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом;

- возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на реставрацию, сохранение объектов исторической застройки, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

- возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности объектов исторической застройки, защиты их от динамических воздействий;

- размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону;

- размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий;

- проведение научных исследований, в том числе археологических;

**ПОСТАНОВЛЕНИЯ**

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий) объектов нейтральной застройки, дисгармонирующей застройки и нового строительства при соблюдении единства оформления их фасадов;

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов характерной застройки при соблюдении единства оформления их фасадов.

6.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторических линий застройки;  
проведение работ по сохранению объектов исторической застройки осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

возможные архитектурные стили – модерн, постмодернизм, неомодернизм;  
предельная высота зданий, строений, сооружений – 21 метр до конька кровли;

при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 25 метра до конька кровли;  
сохранение объёмно-пространственных характеристик зданий, формирующих фронт улиц по периметрам кварталов;

характеристики объектов нового строительства (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, расстояние между зданиями) должны быть сопоставимы объектам существующей окружающей застройки;

максимальный процент застройки земельного участка – 45 %;  
максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, с просветами не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при реставрации объектов исторической застройки сохраняются размеры, пропорции и параметры объектов и его частей, применяются строительные и отделочные материалы и цветовые решения, аналогичные тем, что использовались при постройке объектов;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий, воссоздании исторической застройки и новом строительстве запрещается выступать за исторические линии застройки;

архитектурные решения при новом строительстве, а также при реконструкции и нейтрализации дисгармонирующих зданий должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектной построечной документации (или копии), полного обмера (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации и с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий);

при воссоздании утраченных исторических зданий, при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и при новом строительстве необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния проведения работ по воссозданию и реконструкции, дополнительные осадки существующих сооружений определяется путем расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при воссоздании утраченных исторических зданий, сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и новом строительстве в зоне влияния проведения работ должен обеспечиваться мониторинг состояния окружающей застройки;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов в ходе возведения зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81;

при примыкании реконструируемого, воссоздаваемого здания или объекта нового строительства к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния необходимо проводить в соответствии с ГОСТ Р53778-2010, при проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и пр.). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путем расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений».

6.2. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;  
снос объектов исторической застройки;  
снос зданий путём обрушений и взрывов;  
надстройки и обстройка, пристройки к объектам исторической застройки;

изменение размеров, пропорций и параметров объектов исторической застройки и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, чем те, что использовались при постройке таких объектов, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

частичная окраска фасадов объектов исторической застройки;  
размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

использование территории и объектов капитального строительства под производственные цели, кроме случаев, когда объекты изначально имели производственное назначение;  
размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

при новом строительстве устройство фундаментов методами с использованием забивки и вибропогружения свай и шпунта на рас-

стоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием.

Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

ПРИЛОЖЕНИЕ 43  
к постановлению Правительства Самарской области от 11.12.2014 № 775

**ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ДОМ СУББОТИНОЙ –МАРТИНСОН, 1900-1909 гг.» (г. САМАРА, ул. АЛЕКСЕЯ ТОЛСТОГО, д. 30 ), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН**

**1. Описание границ территории объекта культурного наследия**

1.1. В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости решение об учёте земельного участка по адресу объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Дом Субботиной-Мартинсон, 1900-1909 гг.» (г. Самара, ул. А. Толстого, д. 30) (далее – Объект культурного наследия) принято 8 декабря 2005 года, земельному участку присвоен кадастровый номер 63:01:0810003:529.

1.2. Кадастровая выписка о земельном участке (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 5 августа 2010 года № 63-00-102/10-336124 не содержит координатного описания (описания поворотных точек) границ указанного земельного участка.

1.3. На основании топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000 в координатах, совместимых с Генеральным планом городского округа Самара, в формате ГИС «ИнГЕО» произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ данного земельного участка в местной системе координат города Самары (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-1470,77	-1568,07
2	-1479,11	-1588,42
3	-1531,26	-1568,07
4	-1523,48	-1547,28
5	-1470,77	-1568,07

1.4. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат города Самары) приведено на рисунке.

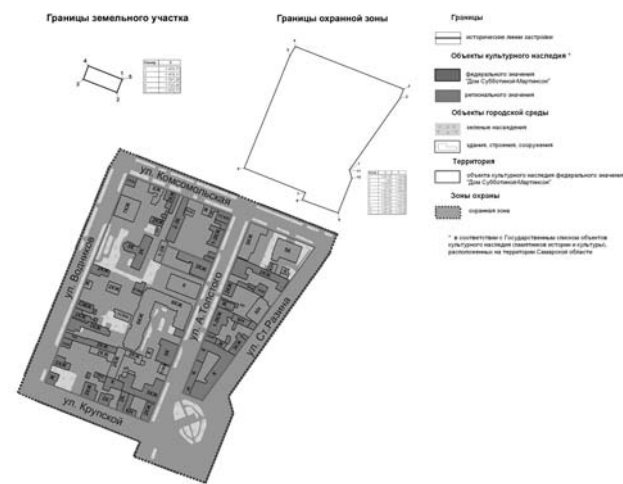


Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

**2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия**

2.1. Для Объекта культурного наследия установлены охранные зоны.

2.2. Границы охранной зоны Объекта культурного наследия проходят следующим образом: территория, ограниченная улицами Комсомольской (по линии застройки четной стороны), Степана Разина (по линии застройки нечетной стороны), по линиям застройки кварталов у Хлебной площади, включая территорию площади в охранную зону, далее по улицам Крупской (по линии застройки нечетной стороны), Волдинок (по линии застройки четной стороны) и включает в себя территории кварталов № 7, 8 и прилегающие к ним территории улиц.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны в местной системе координат города Самары (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-1451,76	-1723,08
2	-1334	-1556,06
3	-1325,55	-1534,49
4	-1578,3	-1435,19
5	-1591,09	-1456,65
6	-1697,61	-1719,63
7	-1555,06	-1776,34
8	-1562,07	-1793,68
9	-1478,78	-1824,37
10	-1446,53	-1742,98
11	-1451,76	-1723,08

**3. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков**

3.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим земельных участков равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее – особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

3.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

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

3.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

3.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 4.1 – 5.4 настоящего приложения дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара (в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия). Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 4.1 – 5.4 настоящего приложения.

3.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

3.7. В случае если указанные особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется, соответственно, ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

3.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от предусмотренных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3.9. В случае если указанные в пунктах 3.5 – 3.8 настоящего приложения особые условия использования территории зон Охраны культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленный градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

3.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жёсткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

**4. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия**

4.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков: действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:



## ПОСТАНОВЛЕНИЯ

консервация;  
ремонт;  
реставрация;  
приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;  
действия, направленные на сохранение исторической застройки на территории охранной зоны, а именно:  
консервация;  
ремонт;  
реставрация;  
приспособление для современного использования с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;  
снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки;  
снос, реконструкция нейтральной застройки;  
регенерация историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;  
воссоздание утраченной исторической застройки;  
снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки (приведение в соответствие с требованиями настоящего раздела к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений);  
проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;  
размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;  
производство санитарных рубок и рубок ухода;  
возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия и исторических зданий, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;  
размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше первого этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;  
возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;  
размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;  
разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них последствий аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);  
размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и его градостроительной среды (исторических зданий квартала);  
проведение научных исследований, в том числе археологических;  
применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);  
остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия, расположенных в границах зоны охраны Объекта культурного наследия).

4.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:  
сохранение исторической линии застройки;  
сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);  
при угловом расположении земельного участка здание должно закреплять угол квартала. Если соседние лицевые корпуса имеют глухие брандмауэры, возможно примыкание здания к ним вплотную. В ином случае должен быть соблюден отступ от проектируемого здания до границы соседнего участка, равный отступу соседнего здания от той же границы, но не менее минимального разрыва между зданиями, требуемого нормами противопожарной безопасности;  
проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия и исторических зданий осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и растресколки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;  
воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектной построочной документации (или копии), полного обмера (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации и с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий);  
при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий и воссоздании исторической застройки запрещается выступать за исторические линии застройки;  
при реконструкции дисгармонирующей, аварийной нейтральной застройки:  
возможны архитектурные стили (по периметру квартала) – модерн, поздний модерн, эклектика, постмодернизм;  
предельная высота здания – 12 метров до конька кровли;  
при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 15 метров;  
допустимое покрытие кровель – кровельное железо, металлочерепица, оцинкованная сталь, черепица;  
максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра с просветами не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;  
характеристики зданий (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов) не должны превышать аналогичные параметры окружающей исторической застройки (должны быть им сомасштабны);  
предельная протяжённость фасадов по линии застройки – 50 метров;  
максимальный процент застройки земельного участка – 50 %;

минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;  
при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в охранной зоне объекта культурного наследия необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и реконструкции, дополнительных осадки существующих сооружений определяются путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;  
при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в зоне влияния проведения работ необходимо соблюдение следующих требований мониторинга состояния Объекта культурного наследия и исторических зданий:  
анализ проектной и архивной документации;  
составление обмерных чертежей при отсутствии документов по архитектуре в случае перепланировки, не затрагивающей несущие конструкции;  
визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера, оценка состояния гидроизоляции;  
определение статической схемы работы здания;  
определение конструкции основных несущих элементов;  
контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;  
поверочные расчеты;  
оценка степени физического износа;  
освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксация дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);  
определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (автомобильного транспорта, трамваев, метро, соседних производств и т.д.);  
установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);  
определение кренов стен зданий, неравномерности осадок;  
установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;  
проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;  
установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхности вод);  
уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям; в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения послойных деформаций, инклинометры, датчики парового давления, мессдозы вертикальных и горизонтальных напряжений;  
при примыкании реконструируемого или воссоздаваемого здания к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния необходимо проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключаяющие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройстве подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путем расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;  
снос дисгармонирующих и аварийных зданий, строений, сооружений производится путём разборки при условии соблюдения требований по проведению обследования и мониторинга состояния исторических зданий;  
при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов в ходе возведения зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81.

4.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:  
изменение исторической линии застройки;  
снос Объекта культурного наследия и исторических зданий и связанных с ними объектов капитального строительства;  
снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;  
надстройки и обстройки, пристройки к Объекту культурного наследия и историческим зданиям, возведение мансард;  
изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия, исторических зданий и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, чем те, что использовались при их постройке, изменение формы и цвета оконных переплётов и растресколки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;  
остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;  
частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия и исторических зданий;  
размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;  
устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;  
размещение мачтовых конструкций;  
размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;  
новое строительство, кроме воссоздания утраченных исторических зданий;  
забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием;  
установка киосков, объектов временной торговли;  
размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

4.4. Ограничение использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

ПРИЛОЖЕНИЕ 44  
к постановлению Правительства  
Самарской области  
от 11.12.2014 № 775

**ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ЗДАНИЕ ЦЕРКВИ, 1918 г., АРХ. ВЕРНЕР Д.А.» (г. ЧАПАЕВСК, ул. КОМСОМОЛЬСКАЯ, д. 3), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН**

**1. Описание границ территории объекта культурного наследия**

1.1. На основании топогеодезической подосновы произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ земельного участка по адресу объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Здание церкви, 1918 г., арх. Вернер Д.А.» (г. Чапаевск, ул. Комсомольская, д. 3) (далее – Объект культурного наследия) в местной системе координат города Чапаевска (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	10329,892616371	9131,65665881567
2	10269,7362011017	9028,13423237868
3	10405,0603682314	8949,51946202192
4	10406,8394840491	8948,62989849985
5	10408,6185998668	8948,07392385143
6	10411,2872735934	8947,517949203
7	10414,4007361436	8947,40674610413
8	10417,4029916187	8947,74033497778
9	10419,7380835968	8948,51869540098
10	10422,1843629115	8949,63064469783
11	10424,5194548896	8951,1873859672
12	10426,6321721943	8953,30008146202
13	10427,8553118517	8954,9680054073
14	10428,5224753487	8955,96875160527
15	10467,1071063936	9022,24089702077
16	10467,9966643025	9024,46479561447
17	10469,6645927836	9030,58051674715
18	10469,9981745321	9037,14100942938
19	10468,5526404629	9044,47988295778
20	10464,9943890889	9051,92993916208
21	10458,9898781387	9058,37922874543
22	10456,209997337	9060,15835578958
23	10329,892616371	9131,65665881567

1.2. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат города Чапаевска) приведено на рисунке.



Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

**2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия**

2.1. Для Объекта культурного наследия установлены следующие зоны охраны:  
охранная зона.  
зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

2.2. Границы охранной зоны Объекта культурного наследия проходят по линиям застройки площади, совпадающим с линиями оптимального визуального восприятия. На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны в местной системе координат города Чапаевска (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	10250,3882820416	9028,80141012598
2	10422,4067573233	8929,7267604534
3	10493,3490943127	9051,8187360632
4	10324,332874506	9150,7821826369
5	10250,3882820416	9028,80141012598

## ПОСТАНОВЛЕНИЯ

**3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности**

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта культурного наследия определены следующим образом: территория, прилегающая к охранной зоне, ограниченная улицами Железнодорожной (по линии застройки нечётной стороны), Медицинской (по линии застройки чётной стороны), Ленина (по линии застройки чётной стороны), Артиллерийской (по линии застройки чётной стороны), Производственной (по линии застройки нечётной стороны), Карла Маркса (по линии застройки нечётной стороны).

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности в местной системе координат города Чапаевска (таблица 3).

Таблица 3

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	10158,2077425764	8140,2431681494
2	10950,0264359836	9451,89789292468
3	10389,0483061334	9789,8191126844
4	9500,267662491	8299,25183590705
5	9805,49760733621	8120,1168981302
6	9910,57674634914	8287,687571389
7	10158,2077425764	8140,2431681494
8	10493,3490943127	9051,8187360632
9	10422,4067573233	8929,7267604534
10	10250,3882820416	9028,80141012598
11	10324,332874506	9150,7821826369
12	10493,3490943127	9051,8187360632

**4. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков**

4.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим земельных участков равно как все, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее – особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

4.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

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

4.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 5.1–6.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки города Чапаевска, в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия. Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки города Чапаевска, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 5.1 – 6.4 настоящего приложения.

4.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

4.7. В случае если особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки города Чапаевска для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется, соответственно, ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

4.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от предусмотренных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки города Чапаевска для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.9. В случае если указанные в пунктах 4.5 – 4.8 настоящего приложения особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленный градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки города Чапаевска для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного на-

следия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

4.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жёсткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

**5. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия**

5.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

проведение работ по реставрации и сохранению Объекта культурного наследия с условием сохранения размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия и его частей, применения материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при его возведении;

проведение работ по благоустройству территории;

возведение временных сооружений для проведения работ, направленных на реставрацию, сохранение Объекта культурного наследия, на благоустройство территории;

возведение строений и сооружений, необходимых для защиты его от динамических воздействий;

размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия с основных точек обзора;

проведение научных исследований, в том числе археологических;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия с основных точек обзора.

5.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

минимальное расстояние от объекта до стволов среднерослых деревьев – 3 метра, до кустарника – 2 метра, элементы озеленения не должны препятствовать визуальному восприятию объекта с основных точек обзора;

при реставрации Объекта культурного наследия сохраняются размеры, пропорции и параметры объекта и его частей, применяются строительные и отделочные материалы и цветовые решения, аналогичные тем, что использовались при его создании.

5.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

размещение объектов капитального строительства, а также некапитальных строений и сооружений, не связанных функционально или исторически с Объектом культурного наследия;

размещение мачтовых конструкций, элементов уличного освещения, препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия с основных точек обзора.

5.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

6. Градостроительный регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

6.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

строительство жилых и общественных зданий на основе историко-архивных материалов и аналогов исторической застройки, архитектурные решения должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

капитальный ремонт, реставрация существующей исторической застройки с сохранением размеров, пропорций и параметров объектов и их частей, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при постройке объектов, сохранение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

снос дисгармонирующих и аварийных нейтральных зданий, строений, сооружений;

реконструкция и нейтрализация существующей дисгармонирующей застройки, реконструкция существующей нейтральной застройки с учётом установленных настоящим регламентом ограничений объёмно-пространственных характеристик зданий, а также требований к соответствию проектируемых архитектурных и цветовых решений характеру архитектуры находящихся поблизости объектов исторической застройки;

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды;

размещение элементов озеленения;

производство санитарных рубок и рубок ухода;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на реставрацию, сохранение объектов исторической застройки, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности объектов исторической застройки, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону;

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий;

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий) объектов нейтральной застройки, дисгармонирующей застройки и нового строительства при соблюдении единства оформления их фасадов;

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов характерной застройки при соблюдении единства оформления их фасадов.

6.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторических линий застройки;

проведение работ по сохранению объектов исторической застройки осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

возможные архитектурные стили – поздний модерн, модерн, пост-модернизм;

предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 метров до конька кровли;

при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 15 метров до конька кровли;

сохранение объёмно-пространственных характеристик зданий, формирующих фронт улиц по периметрам кварталов;

характеристики объектов нового строительства (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, расстояние между зданиями) должны быть соизмеримы объектам существующей окружающей застройки;

максимальный процент застройки земельного участка – 45 %;

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра с просветами не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при реставрации объектов исторической застройки сохраняются размеры, пропорции и параметры объектов и его частей, применяются строительные и отделочные материалы и цветовые решения, аналогичные тем, что использовались при постройке объектов;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий, воссоздании исторической застройки и новом строительстве запрещается выступать за исторические линии застройки;

архитектурные решения при новом строительстве, а также при реконструкции и нейтрализации дисгармонирующих зданий должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектной построчной документации (или копии), полного обмера (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации и с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий);

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий, сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и новом строительстве необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния проведения работ по воссозданию и по реконструкции, дополнительные осадки существующих сооружений определяются путем расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий, сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и новом строительстве в зоне влияния проведения работ должен обеспечиваться мониторинг состояния окружающей застройки;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81;

при примыкании реконструируемого, воссоздаваемого здания или объекта нового строительства к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния необходимо проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключющие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройстве подпорных стен в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путем расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений».

6.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;

снос объектов исторической застройки;

снос зданий путём обрушений и взрывов;

надстройка и обстройка, пристройка к объектам исторической застройки;

изменение размеров, пропорций и параметров объектов исторической застройки и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, чем те, что использовались при постройке таких объектов, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

частичная окраска фасадов объектов исторической застройки;

размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

использование территории и объектов капитального строительства под производственные цели, кроме случаев, когда объекты изначально имели производственное назначение;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

при новом строительстве устройств фундаментов методами с использованием забивки и вибропогружения свай и шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием.

6.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).