



УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЫ
ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от «13» августа 2021 г.

№ 123

Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Каменная лавка и ворота на усадьбе купца В.Л.Прохорова», расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, ул. Буянова, 106, литера, Б, I, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

В соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации», Законом Самарской области от 08.12.2008 № 142-ГД «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Самарской области» на основании заключения государственной историко-культурной экспертизы ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Каменная лавка и ворота на усадьбе купца В.Л.Прохорова» (Самарская область, г. Самара, ул. Буянова, 106, литера, Б, I), режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон.

2. Обеспечить внесение сведений о границах зон охраны объекта культурного наследия, указанного в пункте 1 настоящего приказа, в установленном порядке в единый государственный реестр объектов

культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (Е.М. Бальзанникова).

Срок – до 30.12.2021.

3. Представить сведения о границах зон охраны объекта культурного наследия, указанного в пункте 1 настоящего приказа, в установленном порядке в орган регистрации прав для постановки сведений на кадастровый учет (Е.М. Бальзанникова).

Срок – 5 дней со дня вступления в силу настоящего приказа.

4. Разместить сведения о границах зон охраны объекта культурного наследия, указанного в пункте 1 настоящего приказа, в установленном порядке в федеральной государственной информационной системе территориального планирования (Е.М. Бальзанникова).

Срок – 5 дней со дня вступления в силу настоящего приказа.

5. Направить копию настоящего приказа в администрацию городского округа Самары (Е.М. Бальзанникова).

Срок – 7 дней со дня вступления в силу настоящего приказа.

6. Разместить настоящий приказ в сети Интернет на официальном сайте управления государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области (В.В. Левченко).

Срок – 7 дней со дня вступления в силу настоящего приказа.

7. Опубликовать настоящий приказ в средствах массовой информации.

8. Настоящий приказ вступает в силу по истечении десяти дней со дня его официального опубликования.

9. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

И.о. руководителя управления
государственной охраны объектов
культурного наследия
Самарской области



И.С.Стафеев

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом управления
государственной охраны объектов
культурного наследия Самарской области
от 23.08.2021 № 123

Границы зон охраны, режимы использования земель
и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон
в отношении объекта культурного наследия регионального значения
«Каменная лавка и ворота на усадьбе купца В.Л.Прохорова»,
расположенного по адресу: Самарская область,
г. Самара, ул. Буянова, 106, литера, Б, I

Границы зон охраны объекта культурного наследия

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Каменная лавка и ворота на усадьбе купца В.Л.Прохорова», расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, ул. Буянова, 106, литера, Б, I, (далее – Объект) в его исторической среде на сопряженной с ним территории установлены следующие зоны охраны:

- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2.

**Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной
деятельности ЗРЗ-1 объекта культурного наследия**

Зона регулирования застройки ЗРЗ-1 служит сохранению масштаба застройки, при котором памятник воспринимается как органичная часть застройки квартала. Выделение данной зоны обеспечивает постепенность перехода от исторической застройки к новой. Зона предназначена для обеспечения видимости объекта культурного наследия с ближних точек, когда он воспринимается полностью, хорошо просматриваются архитектурные детали и элементы памятника. Благодаря ЗРЗ-1 новая застройка не должна оказывать негативного влияния на памятник.

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 описывается следующим образом:

Участок между точками	Описание границы
1-2	начинается в северной т.1, расположенной по красной линии ул. Маяковского, далее идет вдоль красной линии до ул. Буянова до т.2
2-3	далее от т.2 поворачивает на юго-запад и идет вдоль красной линии по ул. Буянова до т.3

3-5	далее от т.3 поворачивает северо-запад и идет по внутриквартальной территории через т.4 до т.5
5-6	далее от т.5 на северо-восток идет по внутриквартальной территории до т.6
6-7	далее от т.6 на северо-запад идет по внутриквартальной до т.7
7-1	далее от т.7 идет перпендикулярно ул. Маяковского до начальной т.1

Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
1	387841.19	1372850.43
2	387797.07	1372882.98
3	387763.77	1372840.37
4	387775.17	1372831.96
5	387778.34	1372829.66
6	387801.10	1372860.01
7	387831.06	1372836.97
1	387841.19	1372850.43

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 объекта культурного наследия

Зона регулирования застройки ЗРЗ-2 служит сохранению масштаба застройки, при котором памятник воспринимается как органичная часть застройки квартала. Выделение данной зоны обеспечивает постепенность перехода от исторической застройки к новой. ЗРЗ-2 распространяется на внутриквартальной территории. Новая застройка не должна негативно влиять на восприятие Объекта, поскольку его основные точки восприятия расположены со стороны улиц Буянова, Маяковского.

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 описывается следующим образом:

Участок между точками	Описание границы
4-6	начинается с южной т.4, далее на северо-восток идет по внутриквартальной территории через т.5 до т.6
6-7	далее от т.6 идет на северо-запад по внутриквартальной территории параллельно ул. Маяковского до т.7
7-10	далее от т.7 идет на юго-запад по внутриквартальной территории параллельно ул. Буянова через т.8-9 до т.10

10-14	далее от т.10 идет на юго-восток через т.11-13 до т.14
14-4	далее от т.14 идет на северо-восток через до начальной т.4

Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
4	387775.17	1372831.96
5	387778.34	1372829.66
6	387801.10	1372860.01
7	387831.06	1372836.97
8	387821.24	1372825.66
9	387819.24	1372825.36
10	387800.71	1372799.69
11	387780.54	1372814.26
12	387776.75	1372817.68
13	387770.00	1372822.88
14	387768.94	1372823.64
4	387775.17	1372831.96

Графическое изображение зон охраны Объекта приведено в приложении 1.

Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам зон охраны объекта культурного наследия

***Требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности
ЗРЗ-1 объекта культурного наследия***

*Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, представляющих собой зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности
ЗРЗ-1 объекта культурного наследия*

Разрешаются:

- а) действия, направленные на регенерацию среды, а именно:
- снос дисгармонирующих и аварийных нейтральных зданий, строений, сооружений;
 - реконструкция и нейтрализация существующей дисгармонирующей застройки;
 - строительство жилых и общественных зданий по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом Объекта;

- проведение научных исследований, в том числе археологических;
- б) действия, направленные на озеленение и благоустройство, а именно:
- производство санитарных рубок и рубок ухода;
 - размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям не нарушающих восприятие Объекта;
 - возведение временных строений и сооружений для проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ и иных видов хозяйственной деятельности;
 - размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих территорию и застройку, расположенную в пределах зоны, а возможно и за её пределами в случае, если их вид не нарушает восприятие памятника;
 - размещение элементов уличного освещения и подсветки зданий при условии обеспечения визуального восприятия Объекта;
 - организация временных парковок и гаражей подземного типа, связанных с функционированием зданий и сооружений, расположенных в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
- в) действия, направленные на обеспечение пожарной безопасности и защиту от динамических воздействий:
- возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности существующей застройки, защиты Объекта от динамических воздействий;
 - при сносе и реконструкции аварийной застройки, а также при новом строительстве в зоне влияния проведения работ должен обеспечиваться мониторинг состояния памятника;
- г) действия, направленные на обеспечение инженерной инфраструктуры:
- ремонт, реконструкция, сооружение объектов инженерной инфраструктуры, необходимых для эксплуатации зданий и сооружений, не влияющей на восприятие Объекта;
 - ремонт, реконструкция подземных коммуникаций, опор для наружного освещения.

Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков представляющих собой зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 объекта культурного наследия

Разрешается:

- а) параметры сохранения и регенерации среды:

- сохранение исторических красных линий застройки при реконструкции и новом строительстве;
- использование контекстуальных приемов при реконструкции и новом строительстве;

б) параметры реконструкции дисгармонирующей, нейтральной застройки, нового строительства:

- при сносе и реконструкции, а также при новом строительстве необходимо учитывать воздействие на Объект с целью предотвращения его 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 производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи Объекта должны предусматриваться методы контроля в соответствии со СП 45.13330.2017 (актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87) и ГОСТ 18321-73 и 16504-81;

- предельная высота зданий, строений, сооружений до 12 м (определяется от проектной отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания: верха плоской кровли; конька скатной крыши). При подсчете предельной высоты зданий декоративные архитектурные элементы фасада такие как: парапет, парапетный столбик, аттик, купол, шатер, шпиль и т. п. не учитываются;

- архитектурные решения при новом строительстве, а также при реконструкции и нейтрализации дисгармонирующих зданий должны быть увязаны со стилистикой Объекта;

- при новом строительстве предусмотреть выход новой застройки на красную линию стилобатной частью, сомасштабной Объекту;

- новая застройка в обязательном порядке подлежит согласованию с государственным органом охраны объектов культурного наследия;

- максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;

в) параметры озеленения и благоустройства:

- максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей застройкой;

- минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 м, до низкорослых деревьев – 2 м.

Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, представляющих собой зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 объекта культурного наследия

Запрещается:

- а) запрещения, касающиеся среды:
- снос зданий путём обрушений и взрывов;
 - использование территории и объектов капитального строительства под производственные цели;
 - при новом строительстве устройство фундаментов методами забивки и вибропогружения свай и шпунта ближе 10 метров от Объекта;
- б) запрещения, касающиеся озеленения и благоустройства:
- размещение рекламных щитов, баннеров, уличных растяжек, вывесок, указателей, влияющих на восприятие Объекта.

Ограничения использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам 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).

Требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 объекта культурного наследия

Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, представляющих собой зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 объекта культурного наследия

Разрешаются:

- а) действия, направленные на регенерацию среды, а именно:
- снос дисгармонирующих и аварийных нейтральных зданий, строений, сооружений;
 - реконструкция и нейтрализация существующей дисгармонирующей застройки;
 - строительство жилых и общественных зданий по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом Объекта;

- проведение научных исследований, в том числе археологических;

б) действия, направленные на озеленение и благоустройство, а именно:

- производство санитарных рубок и рубок ухода;
- размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям не нарушающих восприятие Объекта;
- возведение временных строений и сооружений для проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ и иных видов хозяйственной деятельности;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих территорию и застройку, расположенную в пределах зоны, а возможно и за её пределами в случае, если их вид не нарушает восприятие памятника;
- размещение элементов уличного освещения и подсветки зданий при условии обеспечения визуального восприятия Объекта;
- организация временных парковок и гаражей подземного типа, связанных с функционированием зданий и сооружений, расположенных в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;

в) действия, направленные на обеспечение пожарной безопасности и защиту от динамических воздействий:

- возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности существующей застройки, защиты Объекта от динамических воздействий;
- при сносе и реконструкции аварийной застройки, а также при новом строительстве в зоне влияния проведения работ должен обеспечиваться мониторинг состояния памятника;

г) действия, направленные на обеспечение инженерной инфраструктуры:

- ремонт, реконструкция, сооружение объектов инженерной инфраструктуры, необходимых для эксплуатации зданий и сооружений, не влияющей на восприятие Объекта;
- ремонт, реконструкция подземных коммуникаций, опор для наружного освещения.

Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков представляющих собой зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 объекта культурного наследия

Разрешается:

а) параметры сохранения и регенерации среды:

- сохранение исторических красных линий застройки при реконструкции и новом строительстве;
- использование контекстуальных приемов при реконструкции и новом строительстве;

б) параметры реконструкции дисгармонирующей, нейтральной застройки, нового строительства:

- при сносе и реконструкции, а также при новом строительстве необходимо учитывать воздействие на Объект с целью предотвращения его 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 производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи Объекта должны предусматриваться методы контроля в соответствии со СП 45.13330.2017 (актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87) и ГОСТ 18321-73 и 16504-81;

- предельная высота зданий, строений, сооружений до 18 м (определяется от проектной отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания: верха плоской кровли; конька скатной крыши). При подсчете предельной высоты зданий декоративные архитектурные элементы фасада такие как: парапет, парапетный столбик, аттик, купол, шатер, шпиль и т. п. не учитываются;

- архитектурные решения при новом строительстве, а также при реконструкции и нейтрализации дисгармонирующих зданий должны быть увязаны со стилистикой Объекта;

- новая застройка в обязательном порядке подлежит согласованию с государственным органом охраны объектов культурного наследия;

- максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;

в) параметры озеленения и благоустройства:

- максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей застройкой;

- минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 м, до низкорослых деревьев – 2 м.

Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, представляющих собой зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 объекта культурного наследия

Запрещается:

а) запрещения, касающиеся среды:

- снос зданий путём обрушений и взрывов;
- использование территории и объектов капитального строительства под производственные цели;
- при новом строительстве устройство фундаментов методами забивки и вибропогружения свай и шпунта ближе 10 метров от Объекта;

б) запрещения, касающиеся озеленения и благоустройства:

- размещение рекламных щитов, баннеров, уличных растяжек, вывесок, указателей, влияющих на восприятие Объекта.

Ограничения использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам 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).

Графическое изображение границ зон охраны объекта культурного наследия

