

зарегистрирован  
номер 24115  
28.05.2024



УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЫ  
ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от « 28 » мая 2024 г.

№ 115

Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Паровая мельница купца Мжельского», расположенного по адресу: Борский район, с. Борское, ул. Ленинградская, 39, 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 «Паровая мельница купца Мжельского» (Борский район, с. Борское, ул. Ленинградская, 39), 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. Зигуненко).

Срок – до 30.12.2024.

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. Зигуненко).

Срок – 5 дней после 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. Зигуненко).

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

5. Направить копию настоящего приказа в администрацию муниципального района Борский (Е.М. Зигуненко).

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

7. Опубликовать настоящий приказ в средствах массовой информации.

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

9. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Врио руководителя управления  
государственной охраны объектов  
культурного наследия  
Самарской области



И.С.Стафеев

**УТВЕРЖДЕНЫ**  
приказом управления  
государственной охраны объектов  
культурного наследия Самарской области  
от 28.05.2024 № 115

Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Паровая мельница купца Мжельского», расположенного по адресу: Борский район, с. Борское, ул. Ленинградская, 39

**Границы зон охраны объекта культурного наследия**

Для объекта культурного наследия регионального значения «Паровая мельница купца Мжельского», расположенного по адресу: Борский район, с. Борское, ул. Ленинградская, 39 (далее – Объект) установлены следующие зоны охраны:

- охранный зона ОЗ;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (участок 1, участок 2, участок 3).

**Границы охранной зоны ОЗ объекта культурного наследия**

Граница охранной зоны ОЗ описывается следующим образом:

Участок между точками	Описание границы
1-3	от начальной т.1 следует на юго-восток и проходит 70,5 м через т.2 до т.3
3-5	далее от т.3 следует на юго-запад и проходит 29,2 м через т.4 до т.5
5-6	далее от т.5 следует на юго-запад и проходит 1,3 м до т.6
6-7	далее от т.6 следует на северо-запад и проходит 3 м до т.7
7-9	далее от т.7 следует на юго-запад и проходит 8,9 м через т.8 до т.9
9-10	далее от т.9 следует на юго-восток и проходит 2,8 м до т.10
10-11	далее от т.10 следует на юго-запад и проходит 5,8 м до т.11
11-12	далее от т.11 следует на северо-запад и проходит 14,4 м до т.12
12-13	далее от т.12 следует на юго-запад и проходит 19,5 м до т.13
13-14	далее от т.13 следует на северо-запад и проходит 2,2 м до т.14
14-15	далее от т.14 следует на юго-запад и проходит 6,6 м до т.15
15-16	далее от т.15 следует на юго-восток и проходит 2,2 м до т.16

16-17	далее от т.16 следует на юго-запад и проходит 12,5 м до т.17
17-18	далее от т.17 следует на юго-восток и проходит 1 м до т.18
18-19	далее от т.18 следует на юго-запад и проходит 54,8 м до т.19
19-20	далее от т.19 следует на северо-запад и проходит 48,1 м до т.20
20-1	далее от т.20 поворачивает на северо-восток и проходит 134,3 м через т.21,22,23,24 до начальной т.1

Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
1	368157.61	2277573.59
2	368140.69	2277625.35
3	368135.16	2277640.36
4	368120.32	2277634.89
5	368106.78	2277629.89
6	368106.58	2277628.62
7	368107.63	2277625.77
8	368103.55	2277624.08
9	368099.37	2277622.35
10	368098.39	2277624.93
11	368092.98	2277623.04
12	368097.97	2277609.55
13	368079.76	2277602.72
14	368080.50	2277600.68
15	368074.38	2277598.33
16	368073.60	2277600.38
17	368061.92	2277596.03
18	368061.57	2277596.94
19	368010.28	2277577.60
20	368029.41	2277533.45
21	368043.17	2277538.62
22	368092.59	2277551.93
23	368123.05	2277562.24
24	368131.54	2277563.90
1	368157.61	2277573.59

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

Зона ЗРЗ участок 1 описывается следующим образом:

Участок между точками	Описание границы
25-24	от начальной т.25 следует на юго-восток и проходит 12,7 м до т.24
24-21	далее от т.24 следует на юго-запад и проходит 91,9 м через т.23,22 до т.21
21-26	далее от т.21 следует на северо-запад и проходит 9,3 м до т.26
26-27	далее от т.26 следует на северо-восток и проходит 2,3 м до т.27
27-28	далее от т.27 следует на северо-запад и проходит 2,9 м до т.28
28-29	далее от т.28 следует на юго-запад и проходит 2,3 м до т.29
29-30	далее от т.29 следует на северо-запад и проходит 9,6 м до т.30
30-25	далее от т.30 поворачивает на северо-восток и проходит 92,4 м через т.31,32 до начальной т.25

**Координатное описание поворотных точек**

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
25	368135.98	2277552.02
24	368131.54	2277563.90
23	368123.05	2277562.24
22	368092.59	2277551.93
21	368043.17	2277538.62
26	368046.43	2277529.94
27	368048.63	2277530.69
28	368049.64	2277528.00
29	368047.43	2277527.28
30	368050.82	2277518.26
31	368097.99	2277535.80
32	368103.19	2277537.55
25	368135.98	2277552.02

Зона ЗРЗ участок 2 описывается следующим образом:

Участок между точками	Описание границы
18-33	от начальной т.18 следует на юго-восток и проходит 30,8 м до т.33
33-34	далее от т.33 следует на юго-запад и проходит 54,8 м до т.34
34-9	далее от т.34 следует на северо-запад и проходит 30,8 м до т.19
19-18	далее от т.19 поворачивает на северо-восток и проходит 54,8 м до начальной т.18

#### Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
18	368061.57	2277596.94
33	368050.30	2277625.61
34	367999.02	2277606.27
19	368010.28	2277577.60
18	368061.57	2277596.94

Зона ЗРЗ участок 3 описывается следующим образом:

Участок между точками	Описание границы
48-35	от начальной т.48 следует на северо-запад и проходит 48 м до т.35
35-36	далее от т.35 следует на юго-запад и проходит 7,2 м до т.36
36-37	далее от т.36 следует на юго-восток и проходит 0,9 м до т.37
37-40	далее от т.37 следует на юго-запад и проходит 6,7 м через т.38,39 до т.40
40-41	далее от т.40 следует на юго-восток и проходит 2 м до т.41
41-42	далее от т.41 следует на юго-запад и проходит 10,8 м до т.42
42-43	далее от т.42 следует на северо-запад и проходит 12,8 м до т.43
43-44	далее от т.43 следует на северо-восток и проходит 2,5 м до т.44
44-45	далее от т.44 следует на северо-запад и проходит 5 м до т.45
45-46	далее от т.45 следует на юго-запад и проходит 2 м до т.46
46-47	далее от т.46 следует на северо-запад и проходит 6 м до т.47
47-1	далее от т.47 следует на юго-запад и проходит 21,9 м до т.1

1-3	далее от т.1 следует на юго-восток и проходит 70,4 м через т.2 до т.3
3-48	далее от т.3 поворачивает на северо-восток и проходит 48,6 м до начальной т.48

Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
48	368180.95	2277656.72
35	368195.88	2277606.42
36	368188.64	2277604.50
37	368188.42	2277605.37
38	368185.74	2277604.69
39	368185.38	2277604.76
40	368181.91	2277603.93
41	368181.52	2277605.95
42	368171.10	2277603.00
43	368174.75	2277590.67
44	368177.17	2277591.42
45	368178.71	2277586.57
46	368176.62	2277585.89
47	368178.46	2277580.19
1	368157.61	2277573.59
2	368140.69	2277625.35
3	368135.16	2277640.36
48	368180.95	2277656.72

Графическое изображение зон охраны Объекта приведено в приложении 1.

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

*Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны ОЗ объекта культурного наследия*

*Общие требования к режимам использования земель в границах ОЗ.*

Обеспечение сохранности Объекта в его историческом окружении посредством:

- запрещения нового строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление

(регенерацию) исторической и (или) природной среды объектов культурного наследия;

- ограничения капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающегося изменения их параметров, размеров, пропорций, применения отдельных строительных материалов и цветовых решений;

- ограничения хозяйственной деятельности;

- демонтажа диссонирующей и дисгармоничной застройки.

Сохранение и поддержание ценных градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик исторической и природной среды, в том числе ценных градоформирующих объектов.

Адаптация (включая объёмную) дисгармоничных/диссонирующих объектов к ценным характеристикам исторической и природной среды.

Сохранение ценных элементов исторической среды (в том числе ценных в ландшафтно-градостроительном/историко-культурном отношении элементов озеленения), а также её визуальных характеристик, в том числе посредством запрещения размещения на фасадах зданий, расположенных по фронту улиц и линиям застройки внешних проездов, кондиционеров, спутниковых телевизионных антенн и иных элементов инженерно-технического оборудования, запрещения вырубki ценных зелёных насаждений и т. д.

Восстановление (регенерация) на основании дополнительных историко-культурных и ландшафтных исследований частично или полностью утраченных ценных элементов и характеристик исторической среды.

Обеспечение оптимальных условий визуального восприятия объектов культурного наследия.

Благоустройство и обеспечение функционирования пешеходных зон вдоль линий застройки и проезжих частей улиц и проездов, благоустройство внутриквартальных территорий.

Проведение в установленном порядке археологических изысканий в случае обнаружения признаков присутствия в границах охранной зоны объектов, обладающих признаками объектов археологического наследия.

*Режим использования земель в границах ОЗ.*

*Разрешается:*

Проведение мероприятий по обеспечению функционирования общегородских территорий, не противоречащих условиям сохранения ценных градостроительных характеристик исторической среды при обязательном соблюдении следующих требований:

- консервация, ремонт и реставрация объектов культурного наследия при наличии проектной документации, прошедшей государственную историко-культурную экспертизу и согласованной с госорганом, уполномоченным в сфере сохранения и государственной охраны объектов культурного наследия;



- ограниченный текущий и капитальный ремонт ценных градоформирующих объектов без изменения фасадов, с сохранением деталей фасадов, высотных параметров, формы крыши, с использованием традиционных отделочных и кровельных материалов, а также цветового решения;

- ограниченная реконструкция, текущий и капитальный ремонт рядовой застройки и иных объектов капитального строительства с сохранением их высотных параметров, габаритных размеров и применением традиционных строительных материалов и цветовых решений;

- поддержание ценных планировочных характеристик и элементов исторической среды и ландшафта, в том числе сохранение направления исторических трасс улиц Демьяна Бедного, Неверовской, Ленинградской, Первомайской;

- восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик исторической среды в целях её регенерации;

- демонтаж неадаптированных к исторической среде диссонирующих и/или дисгармоничных временных (некапитальных) сооружений;

- проведение в установленном порядке археологических полевых работ в случае необходимости производства земляных работ, в том числе при ремонте инженерных сетей;

- осуществление мероприятий по адаптации объектов и элементов благоустройства в целях повышения степени их соответствия исторической среде Объекта;

- благоустройство территории с ограниченно-возможным размещением новых элементов (скамеек, урн, фонарей, декоративных ограждений), не противоречащее условиям обеспечения сохранности исторической среды и визуального восприятия объектов культурного наследия;

- проведение мероприятий по озеленению и поддержанию ценных градостроительно-ландшафтных характеристик территории, в том числе: а) посадка зелёных насаждений, соответствующие требованиям поддержания ценных ландшафтных характеристик исторической среды Объекта; б) поддержание и восстановление утраченного озеленения и других ценных форм исторического благоустройства, на основании дополнительных историко-культурных исследований; в) восстановление ранее утраченных исторически ценных элементов исторической среды и ландшафта на основании дополнительных историко-культурных исследований; г) санитарный уход и иные виды поддержания зелёных насаждений, кронирование древесных и кустарниковых насаждений; д) ликвидация не представляющих ландшафтной и исторической ценности зелёных насаждений, препятствующих восстановлению и поддержанию наиболее благоприятных условий восприятия объектов культурного наследия;

- прокладка подземных инженерных коммуникаций, ремонт объектов инженерной инфраструктуры, необходимой для функционирования непосредственно Объекта и окружающей его застройки, укладка в подземные коллекторы существующих надземных проводов и кабелей, демонтаж их опор;

- организация архитектурной наружной подсветки ценных элементов исторической среды, озеленения и благоустройства;

- размещение элементов городской ориентирующей информации, информационных табличек и отдельно стоящих средств наружной информации об объектах культурного наследия, ограничение рекламы исключительно средствами наружной информации на переносных носителях;

- установка временных строительных ограждающих конструкций на период проведения ремонтно-реставрационных работ;

- ремонт и реконструкция существующих внутриквартальных проездов, подъездов к зданиям с твердым покрытием, тротуаров и дорожек, устройство площадок для временного хранения автотранспорта при условии отсутствия негативного влияния на визуальное восприятие объектов культурного наследия;

- осуществление ограниченной хозяйственной деятельности, не противоречащее требованиям обеспечения сохранности Объекта.

*Запрещается:*

Уничтожение и искажение ценных характеристик и элементов исторической среды и ландшафта, в том числе:

- снос и демонтаж объектов культурного наследия и их элементов;

- новое капитальное строительство, ремонт и реконструкция существующих зданий и сооружений за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) исторической и природной среды;

- размещение временных построек и объектов (киосков, павильонов), за исключением временных строительных ограждающих конструкций, возводимых на период проведения ремонтно-реставрационных работ.

- прокладка наземных и надземных инженерных коммуникаций, размещение объектов инженерной инфраструктуры, за исключением сооружений, необходимых для обеспечения функционирования объектов культурного наследия и окружающей их застройки, не противоречащих условиям сохранения ценных градостроительных характеристик исторической среды;

- изменение исторически сложившихся линий застройки и иных ценных характеристик исторических улиц: Ленинградской, Демьяна Бедного, Неверовской;

- устройство экранирующих надземных/надводных сооружений и конструкций, пересекающих над поверхностью земли уличное пространство;

- сооружение любых видов «глухих» ограждений, использование различных по виду или типу секций ограждения одной территории, участка или линейного объекта;

- вырубка ценных зелёных насаждений, за исключением санитарных рубок ухода, произвольная высадка и допущение естественного появления растительности, препятствующей визуальному восприятию объектов культурного наследия и/или несовместимой с ценными ландшафтными характеристиками среды;

- динамическое воздействие на грунты в зоне их взаимодействия с Объектом (на участках непосредственно примыкающих к территории памятника) от производства работ различного типа, создающее вибрационные нагрузки;

- хозяйственная деятельность, вызывающая загрязнение почв, воздушного и водного бассейнов, поверхностных стоков и грунтовых вод, нарушение сложившихся характерных гидрологических условий (изменение уровня грунтовых вод);

- организация необорудованных мест для сбора мусора, размещение площадок с мусорными контейнерами в зонах ценных видовых раскрытий на объекты культурного наследия;

- размещение рекламных и информационных материалов всех видов способами, не соответствующими ценным характеристикам исторической среды и ландшафта и/или создающими препятствия для обзора Объекта, в том числе:

- а) размещение рекламных и информационных материалов в виде растяжек, крупномасштабных щитов;

- б) размещение средств наружной рекламы и информации в виде отдельно стоящих крупногабаритных конструкций;

- размещение наружных инженерных коммуникаций (проводов, кабелей, теплотрасс);

- повышение высотных отметок дорожных покрытий дорог, проездов, тротуаров при проведении их ремонта и реконструкции;

- размещение передвижных нестационарных объектов торговли (торговых палаток, прицепов-автолавок и т. п.).

### *Требования к градостроительным регламентам в границах ОЗ.*

#### *Использование территории и застройки.*

Определение характера функционального назначения территории в соответствии с видами разрешённого использования земельных участков, предусмотренных действующей градостроительной документацией.

Не допускаются виды разрешённого использования, соответствующие понятию «Производственная деятельность» (коды разрешённого использования 6.0 и другие, начинающиеся на цифру 6 по классификатору видов разрешённого использования земельных участков, утвержденному Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра

и картографии «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков» от 10 ноября 2020 г. № П/0412).

*Требования к проведению работ по регенерации исторической среды:*

- работы проводятся по специальным проектам, выполненным на основании историко-культурных исследований, содержащих разделы, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия и получивших положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы в части обеспечения сохранности объектов культурного наследия, в том числе, объектов археологического наследия;

- восстановление, восполнение утраченных элементов исторической среды выполняется с соблюдением масштаба, стиля, структуры, конструктивных материалов, цветовой гаммы и декоративных особенностей сохранившейся исторической застройки;

- воссоздание осуществляется на основе исчерпывающих данных историко-архивных, библиографических и археологических исследований, обеспечивающих достоверность параметров, объёмно-пространственного и архитектурного решения воссоздаваемого Объекта.

*Требования к существующей и адаптируемой застройке.*

Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам адаптируемых объектов капитального строительства: увязанные с исторической средой.

Требования к объёмно-пространственным и композиционно-силуэтным характеристикам объектов при их реконструкции и ремонте:

- запрещается применение ломанных и плоских кровель, установка мансардных окон, изменение пропорций зданий в целом и их отдельных элементов (оконных и дверных проёмов, уклонов кровель).

Требования к строительным материалам:

- керамический кирпич с оштукатуриванием, покраской или побелкой; облицовочный красный фигурный кирпич, облицовка цоколя природным камнем (известняк);

- кровельное покрытие – листовой непрофилированный металл с соединением фальцами (допускается металл с полимерным покрытием).

Запрещается использование: нетрадиционных материалов – сайдинга, пластика, черепицы, имитирующих черепицу материалов, профилированного металла, бетона, а также использование кровельных покрытий с высокой отражающей способностью.

Разрешается устройство покрытий и отмосток в материалах традиционного типа: булыжник, натуральный колотый камень, брусчатка, гравийно-песчаная смесь.

Требования к колористическому решению: первоначальный цвет стен и декора существующей исторической застройки определяется зондажами.

Колористическое решение ценных градоформирующих объектов и рядовой застройки – в градациях светлых и средних тонов: охра всех оттенков, голубые, зелёные оттенки, сурик, детали декора белые. Для кровельных покрытий допускаются цвета: сурик, темно-серый, коричневый, натуральные пастельные тона зелёного цвета.

*Требования к размещению информационных стендов, вывесок, наружного освещения:*

- предельные параметры отдельно стоящих средств наружной информации об объектах культурного наследия: площадь информационного поля не более 0,8 кв.м, высота не более 1,5 м;
- размещение информационных табличек и вывесок – не выше первого этажа здания, площадь информационного поля – не более 0,5 кв.м, вывески не должны закрывать архитектурные и декоративные элементы фасадов;
- высота объектов системы городской ориентирующей информации не более 2,2 м, дизайн и место размещения определяются проектом, содержащим, в том числе, оценку воздействия на условия визуального восприятия объектов культурного наследия;
- высота оборудования городского освещения, отвечающего стилевым характеристикам архитектурной среды, не более 4,0 м.

*Требования к озеленению и благоустройству:*

- высота новых ограждений участков жилых и общественных зданий не более 1,5 м от уровня поверхности земли;
- материал ограждений: деревянные и кирпичные с воротами и калиткой;
- цветовое решение в цвет фасадов.

*Озеленение и благоустройство:*

- осуществление контроля высотных параметров зелёных насаждений и кронирование высокоствольной растительности в пределах зоны видимости Объекта;

- высадка деревьев, устройство газонов, цветников и живых изгородей.

Требования к видовому и породному составу растительности: исключить породы деревьев не поддающихся кронированию.

*Основные виды проводимых работ:*

- консервация, ремонт и реставрация объектов культурного наследия;
- ограниченный текущий и капитальный ремонт ценных градоформирующих объектов;
- ограниченная реконструкция, текущий и капитальный ремонт рядовой застройки и иных объектов капитального строительства;
- демонтаж диссонирующих и/или дисгармоничных временных сооружений;
- регенерация исторической и природной среды;

- архитектурно-градостроительная адаптация объектов застройки к исторической среде;
- благоустройство территории, сооружение ограждений, малых форм, объектов инфраструктуры;
- работы по озеленению.

*Иные требования:*

- запрещается осуществлять частичную, фрагментарную окраску, либо отделку фасадов зданий и сооружений при их ремонте;
- запрещается установка кондиционеров, любых видов антенн и иного инженерного оборудования на уличных фасадах всех типов зданий, строений и сооружений, формирующих территории общего пользования;
- вместимость площадок для временного хранения легкового автотранспорта не более 10 машиномест;
- габариты, места размещения объектов инженерной инфраструктуры, а также объектов благоустройства определяются специальным проектом, содержащим оценку воздействия размещаемых объектов на условия визуального восприятия Объекта.

***Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ объекта культурного наследия***

*Общие требования к режимам использования земель в границах ЗРЗ (участок 1, участок 2, участок 3).*

Обеспечение сохранности объектов культурного наследия, их объёмно-пространственных характеристик и градостроительной роли в исторической среде и ландшафтном окружении посредством:

- ограничения капитального строительства, в том числе касающегося параметров, размеров, пропорций объектов капитального строительства, применения отдельных строительных материалов и цветовых решений;
- ограничения капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства, инженерных сооружений и объектов благоустройства, а также их частей, в том числе касающиеся изменения их параметров, размеров, пропорций, применения отдельных строительных материалов и цветовых решений;
- ограничения хозяйственной деятельности;
- адаптации отдельных элементов застройки;
- демонтажа диссонирующих и дисгармоничных объектов или их нейтрализация.

Сохранение ценных градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик исторической среды и недопущение их искажения/уничтожения, в том числе посредством запрещения сооружения «глухих» ограждений всех типов.

Сохранение ценных объектов исторической застройки и других ценных элементов исторической среды, а также её позитивных характеристик, в том числе посредством запрещения размещения на фасадах зданий, расположенных по фронту улиц и проездов, кондиционеров, спутниковых телевизионных антенн и иных элементов инженерно-технического оборудования, запрещения вырубки ценных зелёных насаждений и т. д.

Обеспечение оптимального визуального восприятия Объекта в его исторической среде; сохранение и поддержание существующих видовых раскрытий на объекты культурного наследия.

Снос построек (зданий и сооружений), не обладающих историко-культурной ценностью.

Реконструкция и капитальный ремонт рядовой застройки в рамках требований к градостроительному регламенту.

Адаптация объектов, отдельных характеристик, элементов застройки и благоустройства в целях повышения их соответствия исторической среде и типологии Объекта.

Ограниченное новое строительство в рамках требований к градостроительному регламенту.

Благоустройство и обеспечение функционирования пешеходных зон вдоль линий застройки и проезжих частей улиц, а также на внутриквартальных территориях.

Организация внешней архитектурной подсветки фасадов зданий за исключением диссонирующих/дисгармоничных объектов застройки, объектов временного характера или сооружений с ограниченными сроками амортизации.

Ограниченное размещение рекламных конструкций с учётом зон визуального восприятия объектов культурного наследия, с запрещением размещения рекламных и информационных материалов всех видов способами, не соответствующими ценным характеристикам исторической среды и/или создающими препятствия для обзора объектов культурного наследия, в том числе:

- размещения на зданиях средств наружной рекламы и информации в виде крышных конструкций;
- размещения на зданиях средств наружной рекламы и информации, полностью или частично перекрывающих оконные и дверные проёмы;
- размещения на зданиях средств наружной рекламы и информации, искажающих архитектурный облик застройки;
- размещения рекламных и информационных материалов в виде растяжек, крупномасштабных щитов;
- размещения средств наружной рекламы и информации в виде отдельно стоящих крупногабаритных конструкций.

Осуществление хозяйственной деятельности, не представляющей угрозу сохранности Объекта и ценных характеристик исторической среды.

Обеспечение пожарной безопасности объектов культурного наследия и их защиты от динамических воздействий.

*Режим использования земель в границах ЗРЗ (участок 1, участок 2, участок 3).*

*Разрешается:*

Поддержание ценных планировочных характеристик и элементов исторической среды.

Функционально-планировочная организация территории с учётом обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия в их исторической среде, сохранения и поддержания существующих видовых раскрытий на Объект.

Ограниченная реконструкция и капитальный ремонт объектов капитальной застройки без превышения установленных настоящим регламентом параметров.

Адаптация объектов, отдельных характеристик и элементов застройки и благоустройства в направлении их большего соответствия исторической среде и типологии Объекта.

Ограниченное новое строительство зданий и сооружений в соответствии с назначением участков, установленным градостроительной документацией, и в параметрах, определённых требованиями к градостроительному регламенту, не создающих препятствий для визуального восприятия Объекта в его историческом и ландшафтном окружении.

Благоустройство и озеленение территории, в том числе устройство ограждений согласно настоящим градостроительным регламентам.

*Запрещается:*

Создание препятствий для обзора Объекта и формирование условий, искажающих его градостроительную роль, в том числе посредством сооружения новых архитектурных акцентов, размещения рекламных конструкций, временных построек, киосков и навесов.

Изменение архитектурных характеристик застройки, в том числе главных фасадов зданий, в направлении создания условий для появления (усиления) дисгармоничности относительно характеристик Объекта.

Повышение высотных отметок уровня почвы или её покрытия на свободных от застройки пространствах в том числе внутриквартальных проходах/проездах при проведении работ по благоустройству, ремонту и реконструкции дорожных и иных покрытий.



*Требования к градостроительному регламенту в границах ЗРЗ (участок 1, участок 2, участок 3).*

*Использование территории и застройки.*

Определение характера функционального назначения территории в соответствии с видами разрешённого использования земельных участков, предусмотренных действующей градостроительной документацией.

Не допускаются виды разрешённого использования, соответствующие понятию «Производственная деятельность» (коды разрешённого использования 6.0 и другие, начинающиеся на цифру 6 по классификатору видов разрешённого использования земельных участков, утвержденному Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков» от 10 ноября 2020 г. № П/0412).

*Требования к организации территории.*

Осуществление мероприятий по организации территории с учётом следующих требований:

- сохранение и оптимизация видовых раскрытий на Объект;
- сохранение направления исторической линии застройки (красной линии) улиц Демьяна Бедного, Советской, Ленинградской.

Допускается планировочная реорганизация территории с возможностью возведения новых объектов капитального строительства на основе проекта планировки в рамках количественных параметров и иных требований, определённых настоящим регламентом.

Допускается изменение организации территории в направлении формирования незастроенного озеленённого пространства с целью оптимизации визуального восприятия Объекта.

*Параметры организации территории.*

Максимальный процент застройки в границах земельного участка 90 %. (для О – зоны делового, общественного, и коммерческого назначения, согласно ПЗЗ сельского поселения Борское муниципального района Борский Самарской области, утвержденным Решением Собрании представителей сельского поселения Борское от 26.12.2013 № 287).

Минимальная площадь озеленения территории 20 %. (для О – зоны делового, общественного, и коммерческого назначения, согласно ПЗЗ сельского поселения Борское муниципального района Борский Самарской области, утвержденным Решением Собрании представителей сельского поселения Борское от 26.12.2013 № 287).

*Требования к застройке.**Требования к существующей застройке.*

Допускается разборка не представляющих историко-культурной ценности (диссонирующих/дисгармоничных) объектов рядовой застройки и/или их адаптация к характеристикам исторической среды без увеличения высотных и объёмных параметров.

Капитальный ремонт и ограниченная реконструкция в формах нейтральных или адаптированных к характеристикам Объекта с соблюдением требований к параметрам застройки, предъявляемым настоящими градостроительными регламентами.

Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам адаптируемых объектов капитального строительства: нейтральные относительно типологии объектов культурного наследия и традиционной градостроительной среды.

Требования к строительным материалам: дерево, кирпич, керамогранит, штукатурка, ж/бетон, стекло и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.

Запрещается облицовка фасадов объектов капитальной застройки сайдингом и иными нетрадиционными и недолговечными видами отделки (в том числе пластиком).

При обновлении фасадов запрещается использование цветовых решений, вступающих в противоречие с характеристиками сложившейся исторической среды.

*Требования к новой застройке.*

Допускается осуществление ограниченного настоящим регламентом нового капитального строительства в рамках компенсации существующих объектов застройки в случае их амортизации или утраты.

Допускается восстановление объёмных параметров исторической застройки, существовавшей на территории участков до середины XX столетия при наличии данных историко-градостроительных исследований.

Назначение объектов капитального строительства должно соответствовать действующей градостроительной документации по характеру функционального использования земельного участка.

Требования к характеру расположения объектов: расположение на участке по линии застройки (красной линии) улицы Ленинградской или на внутривортовой территории с сохранением исторической парцелляции застройки.

Объёмно-композиционные характеристики застройки – адаптированные/нейтральные относительно типологии Объекта и типологии сохранившейся исторической застройки по улице Ленинградской.

Запрещается устройство высокоскатных кровель, а также высотных акцентов (доминант), вступающих в противоречие с главенствующей градостроительной и композиционной ролью Объекта.

Требования к строительным материалам: дерево, кирпич, керамогранит, металл, ж/бетон, стекло и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.

*Требования к высотным параметрам застройки:*

- предельно допустимая высота от уровня отмостки до карниза – 9 метров;

- предельно допустимая этажность – 2 этажа.

При подсчете предельной высоты зданий декоративные архитектурные элементы фасада такие как: парапет, парапетный столбик, аттик, купол, шатер, шпиль и т. п. не учитываются.

Технические и технологические элементы, выходы на кровлю, вентиляционные шахты на кровле, вентиляционное оборудование и т. п. могут иметь превышение по отношению к предельной высоте здания, но не более 3 м.

*Требования к озеленению и благоустройству.*

*Элементы ограждений:*

Не допускается возведение непрозрачных ограждений по линиям трассировки улицы Ленинградской. Отдельных участков линий застройки улицы.

Допускается закрепление линий застройки улицы светопрозрачным ограждением высотой до 2 метров от уровня поверхности земли.

*Озеленение и благоустройство:*

Осуществление контроля высотных параметров зелёных насаждений и кронирование высокоствольной растительности в пределах зоны видимости Объекта.

Высадка деревьев, устройство газонов, цветников и живых изгородей.

Требования к видовому и породному составу растительности: исключить породы деревьев не поддающихся кронированию.

*Основные виды проводимых работ:*

- демонтаж существующей рядовой застройки, не представляющей историко-культурной ценности, в случае её амортизации;

- ограниченная реконструкция и капитальный ремонт существующей застройки;

- ограниченное новое капитальное строительство в соответствии с требованиями градостроительных регламентов;

- архитектурно-градостроительная адаптация объектов застройки по отношению к Объекту и/или исторической среде;

- благоустройство территории, сооружение ограждений, малых форм, объектов инфраструктуры;

- работы по озеленению.

Графическое изображение границ зон охраны объекта культурного наследия

