

зарегистрирован  
фисовке 24/24  
28.05.2024



УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЫ  
ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от «28» мая 2024 г.

№ 114

Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом и лавка купцов Карякиных», расположенного по адресу: Борский район, с. Борское, ул. Ленинградская, 48а, 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 «Дом и лавка купцов Карякиных» (Борский район, с. Борское, ул. Ленинградская, 48а), 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 № 114

Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Дом и лавка купцов Карякиных», расположенного по адресу: Борский район, с. Борское, ул. Ленинградская, 48а

**Границы зон охраны объекта культурного наследия**

Для объекта культурного наследия регионального значения «Дом и лавка купцов Карякиных», расположенного по адресу: Борский район, с. Борское, ул. Ленинградская, 48а (далее – Объект) установлены следующие зоны охраны:

- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ;
- зона охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ.

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

Зона ЗРЗ описывается следующим образом:

Участок между точками	Описание границы
39-44	от начальной т.39 следует на северо-восток и проходит 55,3 м через т.40,41,42,43 до т.44
44-45	далее от т.44 следует на северо-запад и проходит 2,2 м до т.45
45-48	далее от т.45 следует на северо-восток и проходит 40,6 м до через т.46,47 т.48
48-4	далее от т.48 следует на юго-восток и проходит 78,7 м через т.6,5 до т.4
4-2	далее от т.4 следует на северо-восток и проходит 105,9 м через т.3 до т.2
2-13	далее от т.2 следует на юго-восток и проходит 57 м через т.10,11,12 до т.13
13-20	далее от т.13 следует на юго-запад и проходит 92,3 м через т.14,15,16,17,18,19 до т.20
20-21	далее от т.20 следует на запад и проходит 5,2 м до т.21

21-29	далее от т.21 следует на юго-запад и проходит 95,4 м через т.22,23,24,25,26,27,28 до т.29
29-32	далее от т.29 следует на северо-запад и проходит 103,32 м через т.30,31 до т.32
32-33	далее от т.32 следует на юго-запад и проходит 6,3 м до т.33
33-34	далее от т.33 следует на северо-запад и проходит 15,2 м до т.34
34-35	далее от т.34 следует на северо-восток и проходит 0,7 м до т.35
35-36	далее от т.35 следует на северо-запад и проходит 1,6 м до т.36
36-37	далее от т.36 следует на северо-восток и проходит 2,5 м до т.37
37-39	далее от т.37 поворачивает на северо-запад и проходит 28 м через т.38 до начальной т.39

### Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
39	368220.84	2277513.89
40	368232.31	2277516.81
41	368243.00	2277520.16
42	368263.71	2277527.56
43	368272.99	2277531.57
44	368273.57	2277531.83
45	368274.47	2277529.82
46	368285.78	2277534.92
47	368306.99	2277544.85
48	368311.37	2277546.72
6	368310.51	2277550.80
5	368305.10	2277583.04
4	368298.15	2277624.38
3	368333.38	2277635.63
2	368393.77	2277669.02
10	368379.38	2277683.31
11	368373.53	2277690.32
12	368363.55	2277702.28
13	368355.56	2277711.34
14	368337.80	2277698.61
15	368332.68	2277693.94
16	368308.64	2277682.20
17	368303.05	2277680.18
18	368298.24	2277678.44
19	368287.02	2277674.37
20	368275.34	2277673.71

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
21	368275.71	2277668.48
22	368269.19	2277667.85
39	368243.36	2277664.85
24	368235.32	2277663.47
25	368235.27	2277663.91
26	368231.53	2277663.48
27	368203.25	2277659.51
28	368202.86	2277659.46
29	368180.95	2277656.72
30	368195.88	2277606.42
31	368210.23	2277562.60
32	368211.05	2277557.88
33	368205.03	2277556.03
34	368209.48	2277541.50
35	368210.22	2277541.72
36	368210.71	2277540.13
37	368213.14	2277540.88
38	368219.66	2277519.56
39	368220.84	2277513.89

**Границы охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ  
объекта культурного наследия**

Зона ЗОПЛ описывается следующим образом:

Участок между точками	Описание границы
1-2	от начальной т.1 следует на юго-восток и проходит 118,4 м до т.2
2-4	далее от т.2 следует на юго-запад и проходит 105,9 м через т.3 до т.4
4-8	далее от т.4 следует на северо-запад и проходит 130 м через т.5,6,7 до т.8
8-1	далее от т.8 поворачивает на северо-восток и проходит 174,66 м через т.9 до начальной т.1



## Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
1	368470.54	2277578.92
2	368393.77	2277669.02
3	368333.38	2277635.63
4	368298.15	2277624.38
5	368305.10	2277583.04
6	368310.51	2277550.80
7	368315.37	2277527.91
8	368321.07	2277496.33
9	368468.18	2277568.26
1	368470.54	2277578.92

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

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

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 вырубki 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.*

*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, при условии оформления в составе проектной документации раздела обеспечения сохранности Объекта с соответствующей государственной историко-культурной экспертизой.

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.*

*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, Октябрьской, 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, при условии оформления в составе проектной документации раздела обеспечения сохранности Объекта с соответствующей государственной историко-культурной экспертизой.

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 отмотки 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.

*Особые требования.*

Проведение всех видов строительных работ, а также тех видов реконструктивных, ремонтных и благоустроительных (включая озеленение) работ, которые могут повлечь за собой негативные последствия для физической сохранности и сохранения градостроительной роли расположенных в непосредственной близости объектов культурного наследия, допускается исключительно при условии оформления в составе проектной документации раздела обеспечения сохранности Объекта с соответствующей государственной историко-культурной экспертизой.

***Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ объекта культурного наследия***

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

Обеспечение сохранности Объекта в его ландшафтном окружении посредством:

- запрещения строительства объектов капитального строительства;
- ограничения хозяйственной деятельности;
- ограничения капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей.

Сохранение и восстановление (регенерация) природного ландшафта (долины рек, береговые зоны, естественные массивы зелени и т. п.), существующих зелёных насаждений и открытых пространств.

Сохранение и восстановление композиционной связи с Объектом природного ландшафта, существующих зелёных насаждений и открытых пространств.

Сохранение сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств для обеспечения визуального восприятия Объекта в его природной среде.

Соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности Объекта в его ландшафтном окружении, а также собственно охраняемого природного ландшафта.

Благоустройство территории и размещение малых архитектурных форм.

*Режим использования земель в границах ЗОПЛ.*

*Разрешается:*

- проведение работ по благоустройству и озеленению территории с учётом сохранения ценных зелёных насаждений и видовых раскрытий на Объект; посадка зелёных насаждений (деревья, кустарники, газоны, цветники), не затрудняющих восприятие объектов культурного наследия, восстановление травяного покрова;
- устройство, ремонт, реконструкция пешеходных и велосипедных дорожек с твердым дорожным покрытием, деревянными настилами;



- размещение смотровых площадок в секторах обзора объектов культурного наследия, детских игровых и спортивных площадок, площадок для отдыха, ограждений;

- возведение некапитальных объектов благоустройства, размещение малых архитектурных форм (фонтанов, мостиков, беседок, скамеек, навесов, урн, фонарей, указателей и информационных стендов), адаптированных к исторической среде, характерной для объектов культурного наследия, а также временных построек (киосков, пунктов общественного питания, туалетов, информационных центров), не нарушающих визуальное восприятие Объекта и его ландшафтного окружения;

- размещение временных элементов праздничного оформления, адаптированного к исторической среде;

- применение отделочных материалов некапитальных объектов благоустройства, малых архитектурных форм, дорожных покрытий нейтральной цветовой гаммы и фактуры;

- проведение санитарных, реконструктивных рубок ухода с последующей компенсацией зелёных насаждений кронирование зелёных насаждений в целях сохранения и восстановления основных направлений визуального восприятия объектов культурного наследия и городских панорам;

- прокладка, ремонт, реконструкция подземных инженерных коммуникаций и объектов инженерного обеспечения, обслуживающих территорию зоны, с последующей рекультивацией нарушенных земель.

*Запрещается:*

- строительство объектов капитального строительства;

- строительство надземных и наземных инженерных коммуникаций (кроме временных);

- размещение элементов опор высоковольтных линий электропередачи, телевизионных и радиоантенн, базовых станций сотовой связи, труб котельных;

- размещение пожароопасных и экологически вредных объектов, в том числе загрязняющих почвы, грунтовые и подземные воды;

- размещение рекламных конструкций, растяжек и иных значительных по высоте экранирующих сооружений;

- установку сплошных ограждений;

- изменение отметок природного рельефа, устройство выемок, бурение скважин, проведение работ, которые могут привести к нарушению гидрогеологического режима местности, почвенного покрова, возникновению и развитию эрозионных и оползневых процессов;

- уничтожение ценных зелёных насаждений, сокращение площадей открытых пространств, газонов, полей;

- разведение костров, сжигание мусора, весенние и осенние палы трав;

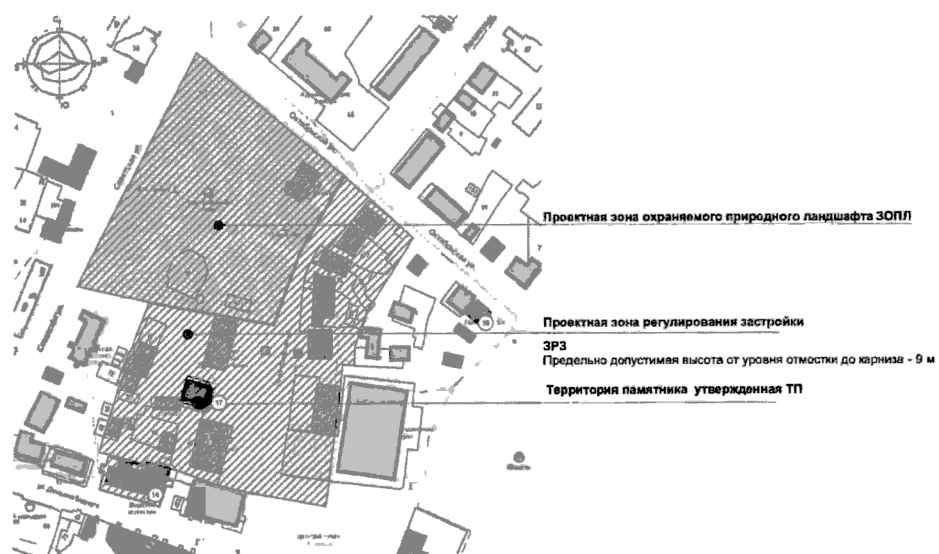


- использование земель для садоводства и огородничества, распашка почв;
- устройство необорудованных мест для сбора мусора;
- устройство автостоянок, дорог и проездов.

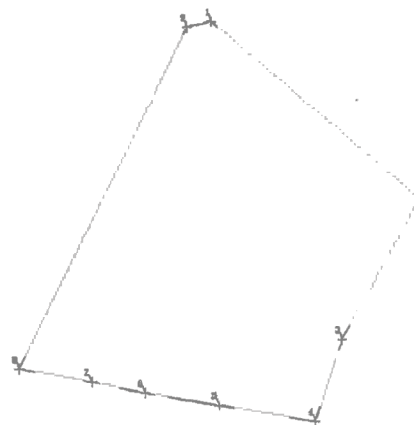
*Требования к градостроительному регламенту в границах ЗОПЛ.*

В соответствии с Градостроительным Кодексом (Статья 36. Градостроительный регламент, п. 4, п. 6) действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования, в данном случае, куртинные зелёные насаждения (Статья 1. Градостроительный регламент, п. 12).

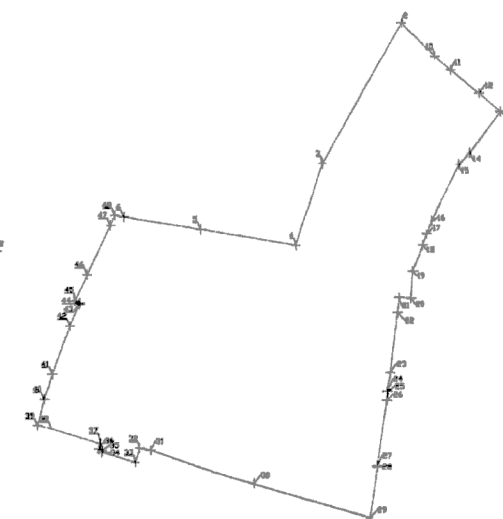
## Графическое изображение границ зон охраны объекта культурного наследия













Проектная охрannая зона ЗОПЛ



Проектная зона регулирования застройки ЗРЗ



**Условные обозначения**

- |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Объект культурного наследия регионального значения «Дом и лавка купцов Каражонков»    |  Утвержденная граница территории объекта культурного наследия ТП         |
|  Объекты культурного наследия регионального значения                                   |  Проектная зона охраняемого природного ландшафта                         |
|  Утвержденные границы территорий объектов культурного наследия регионального значения |  Проектная зона регулируемой застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ |
|  Кадастровые границы земельных участков                                              |                                                                                                                                                           |
|  № 17 объектов культурного наследия                                                  |                                                                                                                                                           |
|  Рядовая историческая застройка                                                      |                                                                                                                                                           |
|  Нейтральная застройка                                                               |                                                                                                                                                           |