

зарегистрирован  
указом 23 144  
19.06.2024



УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЫ  
ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от «19» июня 2024 г.

№ 144

Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Пережогина И.И. с магазином», расположенного по адресу: г. Сызрань, ул. Советская, 8, 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 купца Пережогина И.И. с магазином» (г. Сызрань, ул. Советская, 8), 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 городского округа Сызрань (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).

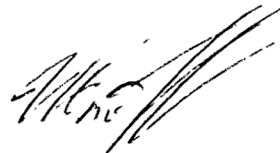
Срок – 7 дней после дня вступления в силу настоящего приказа.

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 19.08.2024 № 144

Границы зон охраны, режимы использования земель  
и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон  
в отношении объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом купца Пережогина И.И. с магазином», расположенного  
по адресу: г. Сызрань, ул. Советская, 8

**Границы зон охраны объекта культурного наследия**

Для объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом купца Пережогина И.И. с магазином», расположенного по адресу:  
г. Сызрань, ул. Советская, 8 (далее – Объект) установлены следующие зоны  
охраны:

– зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ.

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

Зона ЗРЗ описывается следующим образом:

Участок между точками	Описание границы
1-4	начинается в северо-западной т.1 и идёт в северо-восточном направлении через т.2,3 до т.4
4-9	далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении через т.5,6,7,8 до т.9
9-10	далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении до т.10
10-11	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении до т.11
11-12	далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении до т.12
12-1	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении через т.13,14 до исходной т.1

## Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
1	381882.41	1261623.80
2	381888.88	1261632.69
3	381891.05	1261635.69
4	381901.49	1261650.04
5	381884.39	1261662.35
6	381867.60	1261674.73
7	381864.14	1261677.29
8	381850.17	1261687.69
9	381848.98	1261688.60
10	381830.73	1261663.79
11	381841.49	1261656.00
12	381841.23	1261655.65
13	381860.15	1261641.18
14	381863.64	1261638.44
1	381882.41	1261623.80

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***

*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 Объекта:*

- 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 зон 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 Объекта:*

- а) параметры сохранения и регенерации среды:
  - сохранение исторических красных линий застройки при реконструкции и новом строительстве;
  - использование приемов нюанса и контекста при реконструкции и новом строительстве;
- б) параметры реконструкции дисгармонирующей, нейтральной, 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 культурного наследия должны предусматриваться методы контроля в соответствии со СП 45.13330.2017 (актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87) и ГОСТ Р 50779.12-2021 и 16504-81;

- предельная высота зданий, строений, сооружений (определяется от проектной отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания: верха плоской кровли; конька скатной крыши) и составляет: для ЗРЗ – 12,0 м.

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 сложившейся застройкой;

- при новом строительстве предусмотреть выход на красную линию сомасштабной Объекту застройкой;

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

- максимальный процент застройки земельного участка до 80 %;

в) параметры озеленения и благоустройства:

- максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 м, 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 Объекта:*

а) запрещения, касающиеся среды:

- снос зданий путём обрушений и взрывов;

- использование территории и объектов капитального строительства под производственные цели;

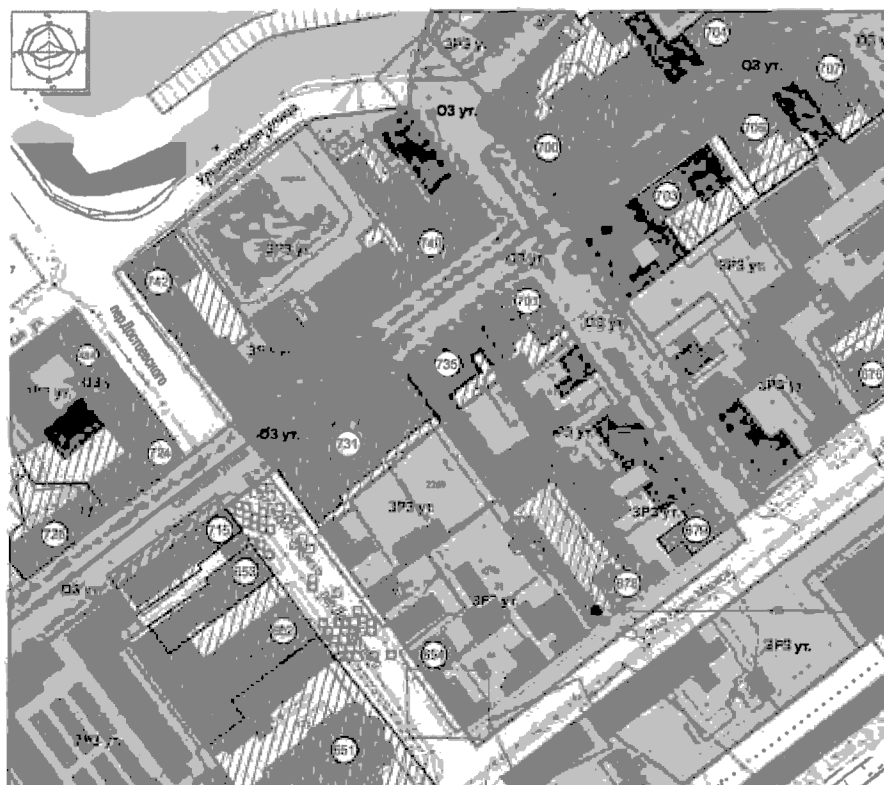
- при новом строительстве устройство фундаментов методами забивки и вибропогружения свай и шпунта ближе 10 м от Объекта;

б) запрещения, касающиеся озеленения и благоустройства:

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

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 зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта).

Графическое изображение границ зон охраны объекта культурного наследия



**Каталог координат**

Обозначение объекта:

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Мп), м	Метод определения координат
	X	Y		
1	381882.41	1261623.80	0,01	аналитический метод
2	381888.88	1261621.69	0,01	аналитический метод
3	381891.03	1261635.69	0,01	аналитический метод
4	381901.49	1261650.04	0,01	аналитический метод
5	381884.39	1261662.35	0,01	аналитический метод
6	381867.60	1261674.73	0,01	аналитический метод
7	381864.14	1261677.29	0,01	аналитический метод
8	381850.17	1261687.69	0,01	аналитический метод
9	381848.98	1261688.60	0,01	аналитический метод
10	381830.73	1261663.79	0,01	аналитический метод
11	381841.49	1261656.00	0,01	аналитический метод
12	381841.23	1261655.65	0,01	аналитический метод
13	381860.15	1261641.18	0,01	аналитический метод
14	381863.64	1261638.44	0,01	аналитический метод
1	381882.41	1261623.80	0,01	аналитический метод

Проектная зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ

**Условные обозначения**

- Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Пережогина И. И. с магазином»
- Объекты культурного наследия федерального значения
- Объекты культурного наследия регионального значения
- Выявленные объекты культурного наследия
- № п/л объектов культурного наследия
- Утвержденные границы**
- Утвержденные границы территории объектов культурного наследия
- Утвержденные границы охранной зоны объектов культурного наследия ОЗ
- Утвержденные границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия ЗРЗ

**Объекты историко-культурной среды**

- Рядовая историческая застройка
- Нейтральная застройка
- Дисгармонирующая застройка
- Проектируемые границы зон охраны**
- Проектная граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ h=12м.

Проектная граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ

