



УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЫ  
ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от «29» сентября 2024 г.

№ 244

Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Авиационного завода № 18 им. К.Е. Ворошилова. Архитектор Н.Б. Кузнецов», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Победы, д. 107, 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 «Жилой дом Авиационного завода № 18 им. К.Е. Ворошилова. Архитектор Н.Б. Кузнецов» (г. Самара, ул. Победы, д. 107), 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.

зарегистрирован  
число 24.244  
29.10.2024 г.

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 Самара (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.

Руководитель  
управления



И.С. Стафеев

**УТВЕРЖДЕНЫ**  
приказом управления  
государственной охраны объектов  
культурного наследия Самарской области  
от 29.10.2024 № 244

Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Авиационного завода № 18 им. К.Е. Ворошилова. Архитектор Н.Б. Кузнецов», расположенного по адресу:  
г. Самара, ул. Победы, д. 107

**Границы зон охраны объекта культурного наследия**

Для объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Авиационного завода № 18 им. К.Е. Ворошилова. Архитектор Н.Б. Кузнецов», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Победы, д. 107 (далее – Объект) установлены следующие зоны охраны:

- охранный зона ОЗ;
- зона охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ.

**Границы охранной зоны ОЗ объекта культурного наследия**

Граница охранной зоны ОЗ описывается следующим образом:

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

### Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
1	390253.26	1382071.14
2	390218.52	1382098.53
3	390206.29	1382083.45
4	390228.48	1382065.42
5	390203.13	1382034.22
6	390168.44	1382061.23
7	390120.35	1382000.25
8	390129.10	1381993.36
9	390152.82	1381975.10
10	390105.49	1381915.06
11	390107.11	1381913.78
12	390096.12	1381899.79
13	390109.73	1381889.05
1	390253.26	1382071.14

### Границы зоны охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ объекта культурного наследия

Граница зоны охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ описывается следующим образом:

Участок между точками	Описание границы
9-8	начинается в северной т.9 и идёт в юго-восточном направлении до т.8

8-14	далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении до т.14
14-10	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении до т.10
10-9	далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении до исходной т.9

#### Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
9	390152.82	1381975.10
8	390129.10	1381993.36
14	390082.33	1381933.90
10	390105.49	1381915.06
9	390152.82	1381975.10

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***

*Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, представляющих собой охранную зону Объекта:*

а) действия, направленные на сохранение архитектурно-исторической среды на территории охранной зоны, а именно:

- реконструкция, ремонт, в том числе капитальный ремонт не являющейся памятником застройки, с сохранением её параметров или приведением их в соответствие с требованиями настоящих регламентов;
- санация застройки с расчисткой территории охранной зоны от заброшенных и дисгармоничных построек;
- воссоздание утраченных элементов и деталей памятников, регенерация архитектурно-исторической среды Объекта;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры (сетей инженерно-технического обслуживания, объектов электрического хозяйства), обслуживающих здания и сооружения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта и его архитектурно-исторической среды;

- размещение элементов уличного освещения и подсветки зданий только в том случае, если они не препятствуют визуальному восприятию Объекта и его архитектурно-исторической среды;

- проведение научных исследований, в том числе археологических;

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

- проведение работ по благоустройству территории: устройство дорожек, пешеходных площадок, наружного освещения и обеспечение других форм благоустройства, не нарушающих восприятие Объекта и его архитектурно-исторической среды;

- производство санитарных рубок и рубок ухода, ликвидация деградирующих и экранирующих Объект деревьев;

- размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен памятников;

- возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение исторической застройки и благоустройство территории;

- размещение не выше 1-го этажа на фасадах информационных табличек, рекламных вывесок и указателей стилистическими и цветовыми решениями, не нарушающих восприятие Объекта;

- размещение элементов уличного освещения только в том случае, если они не препятствуют и не нарушают визуальное восприятие Объекта и его архитектурно-исторической среды;

в) действия, направленные на обеспечение пожарной безопасности и защиту от динамических воздействий на территории охранной зоны, а именно:

- демонтаж строений и сооружений, представляющих пожарную опасность или угрозу динамических воздействий;

- установка в соответствии с действующими нормами оборудования (пожарный гидрант, водоразборная колонка), необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта и других зданий, расположенных в границах зоны охраны;

г) действия, направленные на обеспечение инженерной инфраструктуры Объекта, а именно:

- ремонт, реконструкция объектов инженерной инфраструктуры, необходимых для эксплуатации зданий и сооружений и не влияющих на восприятие Объекта;

- ремонт, реконструкция подземных коммуникаций, опор для наружного освещения, не влияющих на восприятие Объекта.

*Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, представляющих собой охранную зону Объекта:*

а) параметры сохранения архитектурно-исторической среды:

- проведение работ по сохранению архитектурно-исторической среды осуществляется с условием соблюдения масштаба существующей застройки, пропорций и параметров исторической застройки, в том числе ценных градоформирующих объектов;

- максимальный процент застройки не выше существующего в границах охранной зоны на текущий момент;

б) параметры благоустройства и озеленения:

- благоустройство территории с размещением малых форм (скамеек, урн, пергал, экранов, осветительной арматуры и т. п.) и озеленением территории, направленные на сохранение, использование и популяризацию Объекта (при этом минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 м, до низкорослых деревьев – 2 м);

- максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 м, с просветами не менее 70 %, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с памятником;

- организация небольших временных парковочных мест, связанных исключительно с функционированием зданий и сооружений, расположенных в границах охранной зоны.

*Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, представляющих собой охранную зону Объекта:*

а) запрещение, касающееся Объекта, а именно:

- нанесение любого ущерба Объекту;

- проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, за исключением хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности зданий и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения;

- применение строительных и отделочных материалов, цветовых решений, способных нанести эстетический ущерб Объекту и его архитектурно-исторической среде;

- снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;

- возведение экранирующих, затрудняющих восприятие Объекта, зданий и иных сооружений;

- забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта ближе 10 м от объектов культурного наследия и выявленных объектов.

б) запрещение, касающееся архитектурно-исторической среды, а именно:

- новое строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) архитектурно-исторической среды (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) иных характеристик архитектурно-исторической среды;

- изменение и перераспределение земельных участков в случае, если это может нанести ущерб Объекту;

- размещение мачтовых и иных конструкций, отдельно стоящего инженерного и иного оборудования, нарушающего целостность восприятия архитектурно-исторической среды;

в) запрещение, касающееся озеленения и благоустройства территории:

- размещение информационных табличек, рекламных вывесок и указателей на фасадах зданий выше уровня 1-го этажа;

- устройство экранирующих зданий и сооружений, в том числе остановок общественного транспорта, киосков, объектов временной торговли, элементов благоустройства и уличного освещения и озеленения, препятствующих визуальному восприятию Объекта;

- размещение рекламных щитов, баннеров, уличных растяжек.

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).

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

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

Осуществление хозяйственной деятельности на указанных территориях подлежит согласованию с органами охраны окружающей среды и природопользования, с органами охраны объектов культурного наследия Самарской области.

Детальная проработка и уточнение режимов территорий природных ландшафтов выполняется при разработке проектов планировки территории.

Рекомендуется проведение работ по регенерации, возможно строительство отдельных рассредоточенных объектов (памятных знаков, мемориальных памятников), подчинённых ландшафту, ограничиваются габариты, разрывы между объектами и характер архитектуры.

Функциональное назначение – парковые зоны.



***Запрещается:***

- проведение работ, приводящих к изменению гидрогеологической характеристики территории;
- проведение работ, приводящих к значительному изменению структуры ландшафта;
- изменение существующих отметок рельефа более чем на 2,0 м;
- вырубка зелёных насаждений, за исключением санитарных рубок и работ по регулированию зелёных насаждений в зонах зрительного восприятия объектов культурного наследия;
- хозяйственная деятельность, нарушающая характер и облик ландшафта или предполагающая его изменения;
- размещение временных строений, сооружений;
- на территории зоны запрещается всякая деятельность, влекущая за собой нарушение сохранности памятников природы;
- недопустимо устройство подпорных стенок более 2 м высотой и т. п. сооружений, диссонирующих по отношению к историческому облику соответствующих территорий (природного ландшафта, объектов культурного наследия и исторической застройки).

***Разрешается:***

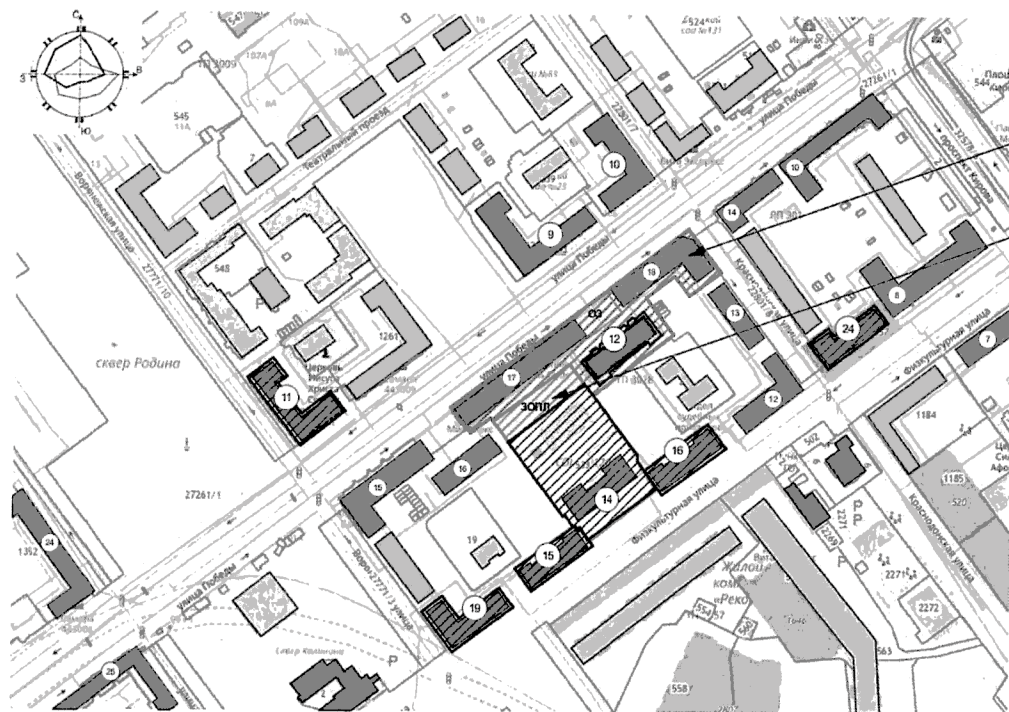
- санитарные вырубки зелёных насаждений, представляющих опасность для отдыхающих; формирование почвозащитного подлеска из местных видов кустарников;
- благоустройство территории с целью обеспечения условий для проведения прогулочного отдыха, ремонт и улучшение дорог преимущественно с сохранением грунтового покрытия, устройство переходов через переувлажнённые участки, оборудование смотровых площадок, обустройство малыми архитектурными формами и информационными стендами, установка на прогулочных дорогах МАФ (скамьи, навесы от дождя), указателей направления движения;
- воссоздание утраченных объектов, имеющих историко-культурную ценность, при наличии положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы;
- реставрация с приспособлением для современного использования объектов культурного наследия, а также выявленных объектов и объектов, обладающих признаками культурного наследия;
- строительные и ремонтные работы, необходимые для функционирования объектов, находящихся на территориях объектов культурного наследия и в границах зон охраны (прокладка инженерных сетей), при условии, что после их завершения вид охраняемого ландшафта не будет искажен;
- установка объектов внешнего благоустройства (малоформатные рекламные конструкции, малые архитектурные формы, информационные знаки);

- проведение работ по регенерации ландшафта, благоустройству и озеленению.

***Рекомендуется:***

- разрежение зарослей неценных пород деревьев и кустарников, уменьшение высоты крон высокоствольных пород деревьев;
- проведение работ по регенерации, возможно строительство отдельных рассредоточенных объектов (памятных знаков, мемориальных памятников), подчинённых ландшафту, ограничиваются габариты, разрывы между объектами и характер архитектуры.

# Графическое изображение границ зон охраны объекта культурного наследия

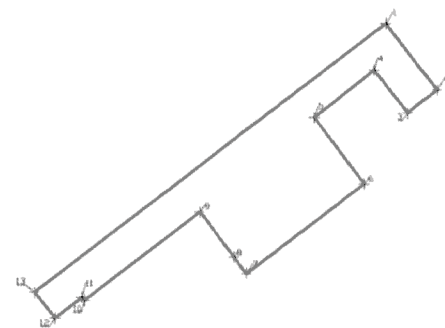


Устанавливаемые границы охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Жилый дом Авдеевского завода №18 им. К.Е. Ворошилова. Архитектор Н.Б. Кузнецов» (ОЗ)

Устанавливаемые границы зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия регионального значения «Жилый дом Авдеевского завода №18 им. К.Е. Ворошилова. Архитектор Н.Б. Кузнецов» (ЗОПЛ)

Устанавливаемые границы зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия регионального значения «Жилый дом Авдеевского завода №18 им. К.Е. Ворошилова. Архитектор Н.Б. Кузнецов» (ЗОПЛ)

Устанавливаемые границы охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Жилый дом Авдеевского завода №18 им. К.Е. Ворошилова. Архитектор Н.Б. Кузнецов» (ОЗ)



Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
1	390253.26	1382071.14
2	390218.52	1382098.53
3	390206.29	1382083.45
4	390228.48	1382065.42
5	390203.13	1382034.22
6	390168.44	1382061.23
7	390120.35	1383000.25
8	390129.10	1381993.36
9	390152.82	1381975.10
10	390105.49	1381915.06
11	390107.11	1381913.78
12	390096.12	1381899.79
13	390109.73	1381889.05
1	390253.26	1382071.14

- Условные обозначения**
- Объект культурного наследия регионального значения «Жилый дом Авдеевского завода №18 им. К.Е. Ворошилова. Архитектор Н.Б. Кузнецов»
  - Объекты культурного наследия регионального значения (ОКН)
  - Выявленные объекты культурного наследия регионального значения
  - Кадастровые границы земельных участков
  - Утвержденные границы территорий объектов культурного наследия регионального значения
  - № п/л объектов культурного наследия

- Объекты историко-культурной среды**
- Риская историческая застройка
  - Нейтральная застройка
  - Дистанцирующая застройка
- Проектируемые границы зон охраны**
- Устанавливаемые границы охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Жилый дом Авдеевского завода №18 им. К.Е. Ворошилова. Архитектор Н.Б. Кузнецов» (ОЗ)
  - Устанавливаемые границы зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия «Жилый дом Авдеевского завода №18 им. К.Е. Ворошилова. Архитектор Н.Б. Кузнецов» (ЗОПЛ)

Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
9	390152.82	1381975.10
8	390129.10	1381993.36
14	390082.33	1381933.90
10	390105.49	1381915.06
9	390152.82	1381975.10

