



УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЫ  
ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от « 15 » *Июль* 20*22* г.

№ *104*

Об утверждении границ территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца А.А. Саранцева с магазином», расположенного по адресу: Самарская область, г. Сызрань, ул. Советская, 12/ ул. Берлинского, 33, 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 территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца А.А. Саранцева с магазином» (Самарская область, г. Сызрань, ул. Советская, 12/ ул. Берлинского, 33), режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон.

2. Обеспечить внесение сведений о границах территории и зон охраны объекта культурного наследия, указанного в пункте 1 настоящего приказа, в установленном порядке в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (Е.М. Бальзанникова).

Срок – до 30.12.2022.

3. Представить сведения о границах территории и зон охраны

объекта культурного наследия, указанного в пункте 1 настоящего приказа, в установленном порядке в орган регистрации прав для постановки сведений на кадастровый учет (Е.М. Бальзанникова).

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

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

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

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

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

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


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

7. Опубликовать настоящий приказ в средствах массовой информации.

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

9. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

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



И.С.Стафеев

УТВЕРЖДЕНЫ  
приказом управления  
государственной охраны объектов  
культурного наследия Самарской области  
от 25.12.2022 № 104

Границы территории и зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца А.А. Саранцева с магазином», расположенного по адресу: Самарская область, г. Сызрань, ул. Советская, 12/ ул. Берлинского, 33

**Границы территории объекта культурного наследия**

Граница территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца А.А. Саранцева с магазином», расположенного по адресу: Самарская область, г. Сызрань, ул. Советская, 12/ ул. Берлинского, 33 (далее – Объект) определена следующим образом:

Участок между точками	Описание границы
1	начинается в т.1, которая находится на пересечении красных линий ул. Советской и пер. Берлинского
1-2	далее граница следует в восточном направлении по границе участка с кадастровым номером 63:08:0101021:280 до т.2
2-3	далее граница идет на юго-восток вдоль красной линии пер. Берлинского от т.2 до т.3
3-4	далее граница идет на юго-восток вдоль красной линии пер. Берлинского от т.3 до т.4
4-5	далее граница идет на юго-восток вдоль красной линии пер. Берлинского от т.4 до т.5
5-6	далее граница идет на юго-восток вдоль красной линии пер. Берлинского от т.5 до т.6
6-7	затем от т.6 до т.7 граница поворачивает и идет в юго-западном направлении по границе участка с кадастровым номером 63:08:0101021:280
7-8	затем от т.7 до т.8 граница поворачивает и идет в северо-западном направлении по границе участка с кадастровым номером 63:08:0101021:280
8-9	затем от т.6 до т.7 граница поворачивает и идет в юго-западном направлении по границе участка с кадастровым номером 63:08:0101021:280

9-10	далее граница следует в северо-западном направлении от т.9 до т.10 по внутриквартальной территории по границе земельного участка с кадастровым номером 63:08:0101021:280
10-11	далее граница следует в северо-западном направлении от т.10 до т.11 по внутриквартальной территории по границе земельного участка с кадастровым номером 63:08:0101021:280
11-12	далее граница следует в северо-западном направлении от т.11 до т.12 по внутриквартальной территории по границе земельного участка с кадастровым номером 63:08:0101021:280 к красной линии ул. Советской
12-13	далее граница следует в северо-восточном направлении от т.12 до т.13 вдоль красной линии ул. Советской
13-1	далее граница следует в северо-восточном направлении от т.13 до исходной т.1 вдоль красной линии ул. Советской

#### Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
1	381970.49	1261635.61
2	381970.11	1261638.50
3	381951.58	1261651.99
4	381950.27	1261652.93
5	381946.63	1261655.59
6	381946.48	1261655.69
7	381932.46	1261639.25
8	381933.42	1261637.86
9	381929.16	1261632.17
10	381936.92	1261627.09
11	381937.61	1261626.64
12	381955.54	1261615.37
13	381961.88	1261624.04
1	381970.49	1261635.61

Графическое изображение территории Объекта приведено в приложении 1.

### Режим использования земельных участков в границах территории объекта культурного наследия

#### *В границах территории Объекта разрешается:*

- ремонт, консервация и реставрация Объекта без изменения особенностей, составляющих предмет охраны Объекта, юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- хозяйственная деятельность, не нарушающая целостность Объекта и не создающая угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения;
- приспособление Объекта для современного использования в соответствии с видами разрешенного функционального использования без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны;
- воссоздание – регенерация на научной основе утраченных исторических элементов Объекта;
- капитальный ремонт существующих объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации) с последующей рекультивацией нарушенных участков;
- прокладка, ремонт и реконструкция дорожных коммуникаций, земляные и иные работы, не нарушающие целостность Объекта и не создающие угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения;
- благоустройство: использование в покрытии площадок, подходов и проездов традиционных материалов (камень, гранит и иные материалы, имитирующие натуральные), применение отдельно стоящего оборудования освещения, отвечающего характеристикам элементов исторической среды;
- проведение работ по озеленению, благоустройству территории, проводимых, в том числе, с применением методов реставрации, направленных на формирование наиболее близкого к историческому контексту восприятия Объекта;
- установка на фасадах Объекта информационных надписей и обозначений, мемориальных досок не выше первого этажа Объекта;
- проведение работ по выявлению и изучению объектов археологического наследия, располагающихся на территории Объекта, в порядке, предусмотренном действующим законодательством;
- консервация и музеефикация объектов культурного наследия, объектов археологического наследия, а также культурного слоя, на основании комплексных научно-исследовательских работ;
- обеспечение мер пожарной безопасности Объекта.

***В границах территории Объекта запрещается:***

- снос, повреждение Объекта, в том числе его элементов и предмета охраны;
- размещение объектов капитального строительства и их частей, а также проектирование, проведение землеустроительных работ, земляных, строительных, хозяйственных и иных работ, не связанных с сохранением Объекта;
- установка на фасаде и крыше Объекта культурного наследия кондиционеров, крупногабаритных антенн и иных элементов инженерного оборудования;
- прокладка объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации) надземным способом;
- установка киосков, павильонов, навесов; малых архитектурных форм, за исключением восстановления утраченных;
- уничтожение предмета охраны Объекта.

**Границы зон охраны объекта культурного наследия**

Для Объекта установлены следующие зоны охраны:

- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (участок 1).

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

Зона ЗРЗ состоит из одного участка, с одной стороны прилегает к территории Объекта. Одной из сторон выходит на красную линию застройки пер. Берлинского. Зона предназначена для обеспечения видимости Объекта с ближних точек, когда он воспринимается полностью, хорошо просматриваются архитектурные детали и элементы памятника. Благодаря ЗРЗ участок 1 новая застройка не должна оказывать негативного влияния на памятник.

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

Участок между точками	Описание границы
1	начинается от т.1, расположенной на красной линии квартала по пер. Берлинского

1-2	далее от т.1 до т.2 на юго-восток идет по красной линии квартала вдоль пер. Берлинского
2-3	далее от т.2 до т.3 на юго-восток идет по красной линии квартала вдоль пер. Берлинского
3-4	далее от т.3 до т.4 на юго-восток идет по красной линии квартала вдоль пер. Берлинского
4-5	далее от т.4 до т.5 на юго-восток идет по красной линии квартала вдоль пер. Берлинского
5-6	далее от т.5 идет на юго-запад по внутриквартальной территории до т.6
6-7	далее от т.6 идет на юго-восток по внутриквартальной территории до т.7
7-8	далее от т.7 идет на юго-запад по внутриквартальной территории до т.8
8-9	далее от т.8 идет на юго-запад по внутриквартальной территории до т.9
9-10	далее от т.9 идет на юго-запад по внутриквартальной территории до т.10
10-11	далее от т.10 до т.11 идет на северо-запад по внутриквартальной территории
11-12	далее граница следует в юго-западном направлении от т.11 к т.12 по границе участка с кадастровым номером 63:08:0101021:181
12-13	далее граница следует в юго-восточном направлении от т.12 к т.13 по границе участка с кадастровым номером 63:08:0101021:181
13-14	далее граница следует в юго-западном направлении от т.13 к т.14 по границе участка с кадастровым номером 63:08:0101021:181
14-15	далее граница следует в северо-западном направлении от т.11 к т.12 по границе участка с кадастровым номером 63:08:0101021:181
15-16	далее граница следует в юго-западном направлении от т.15 к т.16 по границе участка с кадастровым номером 63:08:0101021:181
16-17	далее граница следует в северо-западном направлении от т.16 к т.17 до территории объекта культурного наследия «Дом купца Пережогина И.И. с магазином»
17-18	далее граница следует в северо-восточном направлении от т.17 к т.18 вдоль территории объекта культурного наследия «Дом купца Пережогина И.И. с магазином»

18-19	далее граница следует в северо-западном направлении от т.18 к т.19 вдоль территории объекта культурного наследия «Дом купца Пережогина И.И. с магазином»
19-20	далее граница следует в северо-восточном направлении от т.19 к т.20 вдоль территории объекта культурного наследия «Дом купца Пережогина И.И. с магазином»
20-21	далее граница следует в юго-восточном направлении от т.20 к т.21 вдоль территории объекта культурного наследия «Дом купца Пережогина И.И. с магазином»
21-22	далее граница следует в северо-восточном направлении от т.21 к т.22 вдоль территории объекта культурного наследия «Дом купца Пережогина И.И. с магазином»
22-23	далее граница следует в юго-восточном направлении от т.17 к т.18 вдоль территории объекта культурного наследия «Дом купца Пережогина И.И. с магазином»
23-1	далее граница следует в северо-восточном направлении от т.23 к исходной т.1 вдоль территории объекта культурного наследия «Дом купца Пережогина И.И. с магазином» до красной линии пер. Берлинского

#### Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
1	381946.48	1261655.69
2	381944.38	1261657.31
3	381936.21	1261663.58
4	381928.70	1261669.36
5	381901.55	1261689.46
6	381896.33	1261682.52
7	381888.25	1261688.62
8	381878.69	1261675.00
9	381875.29	1261670.17
10	381874.76	1261669.45
11	381901.49	1261650.04
12	381891.05	1261635.69
13	381886.19	1261639.09
14	381883.99	1261636.07
15	381888.88	1261632.69
16	381882.41	1261623.80
17	381913.93	1261600.85
18	381930.51	1261623.53



Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
19	381932.99	1261621.91
20	381936.92	1261627.09
21	381929.16	1261632.17
22	381933.42	1261637.86
23	381932.46	1261639.25
1	381946.48	1261655.69

Графическое изображение зон охраны Объекта приведено в приложении 2.

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

#### *Общие требования к режимам использования земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности*

##### **ЗРЗ (участок I)**

Обеспечение сохранности объектов культурного наследия, их объемно-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 учетом 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 Объекта, 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.

Сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия.

Запрещение производства капитального ремонта и других мероприятий, поддерживающих существование (продлевающих сроки амортизации) диссонирующей и не подлежащей адаптации застройке.

***Режимы использования земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (участок I) объекта культурного наследия***

*Разрешается:*

Поддержание ценных планировочных характеристик и элементов исторической среды, в том числе сохранение исторической трассировки ул. Советской и пер. Берлинского.

Функционально-планировочная организация территории с учётом обеспечения визуального восприятия Объекта, 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, определенных 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 градостроительным регламентам  
в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной  
деятельности ЗРЗ (участок 1) объекта культурного наследия***

***Использование территории и застройки***

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

Не допускаются виды разрешенного использования, соответствующие понятию «Производственная деятельность» (коды разрешенного использования 6.0 и другие, начинающиеся на цифру 6 по классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540).

***Требования к организации территории***

Осуществление мероприятий по организации территории с учетом следующих требований:

- сохранение и оптимизация видовых раскрытий на Объект;
- сохранение направления исторической линии застройки ул. Советской и пер. Берлинского.

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***

Максимальная площадь застройки территории (по существующему положению) 70%.

Минимальная площадь озеленения территории 20%.

***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 пластиковой).

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 объемных 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) ул. Советской и пер. Берлинского или на внутридворовой территории с сохранением исторической парцелляции застройки.

Объёмно-композиционные характеристики застройки адаптированные /нейтральные относительно типологии Объекта и типологии сохранившейся исторической застройки ул. Советской и пер. Берлинского.

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*

Требования к высотным параметрам и этажности:

– предельно допустимая высота от уровня отместки до конька кровли – 12 метров;

- предельно допустимая высота от уровня отмостки до карниза – 9 метров;
- предельно допустимая этажность – 2 этажа.

#### Требования к озеленению и благоустройству

Элементы ограждений:

Не допускается возведение непрозрачных ограждений по линиям трассировки ул. Советской и пер. Берлинского, 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 зеленых 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 не устанавливаются.

#### 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 культурного наследия с соответствующей государственной историко-культурной экспертизой.



