

**УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЫ  
ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПРИКАЗ**

от «07» сентября 2022 г.

№ 239

Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дворец культуры имени А.М. Горького», расположенного по адресу: Самарская область, г. Чапаевск, ул. Орджоникидзе, 18, 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 «Дворец культуры имени А.М. Горького» (Самарская область, г. Чапаевск, ул. Орджоникидзе, 18), 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. Бальзанникова).

Срок – до 30.12.2022.

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. Бальзанникова).

Срок – 5 дней со 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. Бальзанникова).

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

5. Направить копию настоящего приказа в администрацию городского округа Чапаевск (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 04.09.2022 № 239

Границы зон охраны, режимы использования земель  
и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон  
в отношении объекта культурного наследия регионального значения  
«Дворец культуры имени А.М. Горького», расположенного по адресу:  
Самарская область, г. Чапаевск, ул. Орджоникидзе, 18

**Границы зон охраны объекта культурного наследия**

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дворец культуры имени А.М. Горького», расположенного по адресу: Самарская область, г. Чапаевск, ул. Орджоникидзе, 18, (далее – Объект) в его исторической среде на сопряженной с ним территории установлены следующие зоны охраны:

- охранный зона ОЗ (участок 1);
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (участок 1-6).

**Границы охранной зоны ОЗ участок 1 объекта культурного наследия**

Участок 1 охранной зоны прилегает к территории Объекта, включает в себя часть ценной градоформирующей застройки и объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, так же выявленный объект, расположенной вдоль улицы Орджоникидзе.

Граница охранной зоны ОЗ участок 1 описывается следующим образом:

Участок между точками	Описание границы
1	начинается в т.1, которая находится на границе земельного участка с кадастровым номером 63:10:0104006:7
1-2	далее граница следует в северо-восточном направлении от т.1 до т.2 частично по границе земельного участка с кадастровым номером 63:10:0104006:7
2-3	далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении от т.2 до т.3 по стене дома № 3 по ул. Тарасова
3-4	далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении по границе земельного участка с кадастровым номером 63:10:0104006:6 от т.3 до т.4

4-5	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении от т.4 до т.5 по границе земельного участка с кадастровым номером 63:10:0104006:6
5-6	далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении от т.5 до т.6
6-7	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении от т.6 до т.7 по границе земельного участка с кадастровым номером 63:10:0104006:6
7-8	далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении по границе земельного участка с кадастровым номером 63:10:0104006:6 от т.7 до т.8
8-9	далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении от т.8 до т.9
9-10	далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении от т.9 до т.10 по границе внутриквартального проезда
10-11	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении от т.10 до т.11 по внутриквартальному проезду
11-12	далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении от т.11 до т.12 по границе земельного участка с кадастровым номером 63:10:0104006:6
12-13	далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении от т.12 до т.13 вдоль ул. Орджоникидзе
13-14	далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении от т.13 до т.14 по ул. Спортивной
14-15	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении от т.14 до т.15
15-16	далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении от т.15 до т.16 по границе парка имени А.М. Горького
16-17	далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении от т.16 до т.17
17-18	далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении от т.17 до т.18
18-1	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении от т.18 до исходной т.1

Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
1	363871.79	1344702.86
2	363892.31	1344715.69
3	363890.10	1344719.37

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
4	363925.27	1344739.90
5	363962.96	1344681.99
6	363976.40	1344690.51
7	363987.10	1344688.77
8	364033.86	1344717.32
9	363997.03	1344772.97
10	364115.62	1344852.58
11	364151.32	1344793.28
12	364190.52	1344818.73
13	364067.99	1345006.11
14	364036.21	1344986.19
15	364098.06	1344891.63
16	363913.62	1344776.08
17	363853.16	1344871.54
18	363789.83	1344831.87
1	363871.79	1344702.86

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

Участок 1 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности охватывает значительную часть внутриквартальной застройки с юго-востока от территории Объекта.

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

Участок между точками	Описание границы
1	начинается в т.1, которая находится на границе проезда по ул. Спортивной
1-2	далее граница следует в северо-восточном направлении от т.1 до т.2 по границе территории памятника
2-3	далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении от т.2 до т.3 по ул. Орджоникидзе
3-4	далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении от т.3 до т.4
4-1	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении от т.4 до исходной т.1

## Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
1	363922.25	1344914.82
2	364067.99	1345006.11
3	363996.48	1345113.63
4	363855.37	1345021.15
1	363922.25	1344914.82

**Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ участок 2 объекта культурного наследия**

Участок 2 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности расположен на юго-востоке от территории Объекта. Северо-восточная сторона участка прилегает к зоне охраны ЗРЗ участок 1, северо-западная сторона участка прилегает к охранной зоне ОЗ участок 1 и зоне охраны ЗРЗ участок 3.

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ участок 2 описывается следующим образом:

Участок между точками	Описание границы
5-6	начинается в т.5, далее граница следует в северо-восточном направлении до т.6 по границе территории памятника
6-7	далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении от т.6 до т.7
7-8	далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении от т.7 до т.8
8-5	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении от т.8 до исходной т.5

## Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
5	363728.67	1344793.57
6	363922.25	1344914.82
7	363855.37	1345021.15
8	363660.66	1344898.62
5	363728.67	1344793.57

**Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ участок 3 объекта культурного наследия**

Участок 3 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности расположен на юго-западе от территории Объекта. Северо-восточная сторона участка прилегает к охранной зоне ОЗ участок 1 и зоне охраны ЗРЗ участок 4, северо-западная сторона участка проходит вдоль красной линии застройки улицы Чапаева.

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ участок 3 описывается следующим образом:

Участок между точками	Описание границы
9-10	начинается в т.9, которая находится на красной линии застройки ул. Чапаева, далее следует в северо-восточном направлении до т.10 параллельно красной линии застройки ул. Чапаева
10-11	далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении от т.10 до т.11
11-12	далее следует в юго-восточном направлении от т.11 до т.12
12-13	далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении от т.12 до т.13
13-14	далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении по границе охранной зоны ОЗ участок 1 от т.13 до т.14
14-15	далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении по границе зоны охраны ЗРЗ участок 2 от т.14 до т.15
15-9	далее граница следует в северо-западном направлении от т.15 до исходной т.9

**Координатное описание поворотных точек**

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
9	363877.04	1344556.74
10	363953.61	1344605.37
11	363926.57	1344658.65
12	363892.31	1344715.69
13	363871.79	1344702.86
14	363789.83	1344831.87
15	363728.67	1344793.57
9	363877.04	1344556.74

**Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ участок 4 объекта культурного наследия**

Участок 4 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности расположен на западе от территории Объекта. Северо-восточная и юго-восточная стороны участка прилегают к зоне охранной зоне ОЗ участок 1, северо-западная сторона участка прилегает к зоне охраны ЗРЗ участок 6, а юго-западная сторона участка прилегает к зоне охраны ЗРЗ участок 3.

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ участок 4 описывается следующим образом:

Участок между точками	Описание границы
16-17	начинается в т.16, которая находится на границе зоны охраны ЗРЗ участок 3, далее граница следует в северо-восточном направлении от т.16 до т.17
17-18	далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении от т.17 до т.18 по границе земельного участка с кадастровым номером 63:10:0104006:6
18-19	далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении по границе земельного участка с кадастровым номером 63:10:0104006:6 от т.18 до т.19
19-16	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении по границе зоны охраны ЗРЗ участок 3 от т.19 к исходной т.16

**Координатное описание поворотных точек**

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
16	363926.57	1344658.65
17	363962.96	1344681.99
18	363925.27	1344739.90
19	363890.10	1344719.37
16	363926.57	1344658.65

**Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ участок 5 объекта культурного наследия**

Участок 5 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности расположен на северо-западе от территории Объекта. Северо-западная сторона участка прилегает к зоне охраны ЗРЗ участок 6, юго-западная, юго-восточная и северо-восточная стороны участка прилегают к охранной зоне ОЗ участок 1.



Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ участок 5 описывается следующим образом:

Участок между точками	Описание границы
20-21	начинается в т.20, далее следует в северо-восточном направлении от т.20 до т.21 по границе земельного участка с кадастровым номером 63:10:0104006:6
21-22	далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении от т.21 до т.22 по границе охранной зоны ОЗ участок 1
22-23	далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении по границе охранной зоны ОЗ участок 1 от т.22 до т.23
23-20	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении по границе охранной зоны ОЗ участок 1 от т.23 к исходной т.20

#### Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
20	364033.86	1344717.32
21	364151.32	1344793.28
22	364115.62	1344852.58
23	363997.03	1344772.97
20	364033.86	1344717.32

#### **Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ участок 6 объекта культурного наследия**

Участок 6 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности расположен на северо-западе от территории Объекта. Юго-восточная сторона участка прилегает к зоне охраны ЗРЗ участок 3,5, охранной зоне ОЗ участок 1, северо-восточная сторона участка проходит вдоль красной линии застройки улицы Орджоникидзе, северо-западная сторона проходит вдоль красной линии застройки улицы Чапаева.

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ участок 6 описывается следующим образом:

Участок между точками	Описание границы
24-25	начинается в т.24, которая находится северо-западнее земельного участка с кадастровым номером 63:10:0104006:1867, далее следует в северо-восточном направлении от т.24 до т.25 параллельно красной линии застройки ул. Чапаева
25-26	далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении от т.25 до т.26 параллельно красной линии застройки ул. Орджоникидзе
26-27	далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении по границе земельного участка с кадастровым номером 63:10:0104006:6 от т.26 до т.27
27-28	далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении от т.27 до т.28 по границе земельного участка с кадастровым номером 63:10:0104006:6
28-29	далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении по границе зоны охраны ЗРЗ участок 4 от т.28 до т.29
29-30	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении по границе зоны охраны ЗРЗ участок 3 от т.29 до т.30
30-31	далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении от т.30 до т.31 по границе зоны охраны ЗРЗ участок 3
31-24	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении от т.31 к исходной т.24 параллельно красной линии застройки ул. Фрунзе

#### Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
24	363897.28	1344523.74
25	364241.83	1344740.16
26	364190.52	1344818.73
27	363987.10	1344688.77
28	363976.40	1344690.51
29	363926.57	1344658.65
30	363953.61	1344605.37
31	363877.04	1344556.74
24	363897.28	1344523.74

Графическое изображение зон охраны Объекта приведено в приложении 1.

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

### **Общие требования к режимам использования земель в границах охранной зоны ОЗ участок 1 объекта культурного наследия**

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 вырубки 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.

Проведение работ в отношении подземных коммуникаций, инфраструктуры, благоустройства и иных строительных, реконструктивных и ремонтных работ, могущих повлечь за собой негативные последствия

для физической сохранности и сохранения градостроительной роли расположенных в непосредственной близости объектов культурного наследия, исключительно при условии оформления в составе проектной документации раздела обеспечения сохранности объекта культурного наследия с соответствующей государственной историко-культурной экспертизой.

Соблюдение требований охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия.

### ***Режимы использования земель в границах охранной зоны ОЗ участок 1 объекта культурного наследия***

#### ***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 Орджоникидзе, Тарасова, Спортивной, Чапаева, Чкалова;

– 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, соответствующих 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 Орджоникидзе, Тарасова, Спортивной, Чапаева, Чкалова;
- 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 зеленых 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 охранной зоны ОЗ 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 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, объемно-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 объемно-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 проемов, 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 ЦГФО и рядовой застройки – в градациях светлых и средних тонов: охра всех оттенков, голубые, зеленые оттенки, сурик, детали декора белые. Для кровельных покрытий допускаются цвета: сурик, темно-серый, коричневый, натуральные пастельные тона зеленого 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;
- цветное решение в цвет фасадов.

#### 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: исключить породы деревьев, не поддающихся кронированию.

### Основные виды проводимых работ

- консервация, ремонт и реставрация объектов культурного наследия;
- ограниченный текущий и капитальный ремонт ЦГФО;
- 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.

**Требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ участок 1-6 объекта культурного наследия**

*Общие требования к режимам использования земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ участок 1-6*

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 и 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 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 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.

***Режимы использования земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ участок 1-6 объекта культурного наследия***

***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 объекты культурного наследия.

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 1-6 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 (красной линии) улиц Орджоникидзе, Тарасова.

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%.

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 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 культурного наследия 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) улицы Орджоникидзе 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 Орджоникидзе.

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

##### *ЗРЗ участок 1*

- предельно допустимая высота от уровня отмостки до конька кровли или до отметки плоской кровли – 15 метров;
- предельно допустимая этажность – 5 этажей;

##### *ЗРЗ участок 3*

- предельно допустимая высота от уровня отмостки до конька кровли или до отметки плоской кровли – 9 метров;
- предельно допустимая этажность – 3 этажа;

##### *ЗРЗ участок 4,5*

- предельно допустимая высота от уровня отмостки до конька кровли или до отметки плоской кровли – 6 метров;
- предельно допустимая этажность – 2 этажа;

##### *ЗРЗ участок 2,6*

- предельно допустимая высота от уровня отмостки до конька кровли или до отметки плоской кровли – 12 метров;
- предельно допустимая этажность – 4 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, такие как лифтовые шахты, выходы на кровлю, сценические коробки, 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 Орджоникидзе. 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: исключить породы деревьев не поддающихся кронированию.

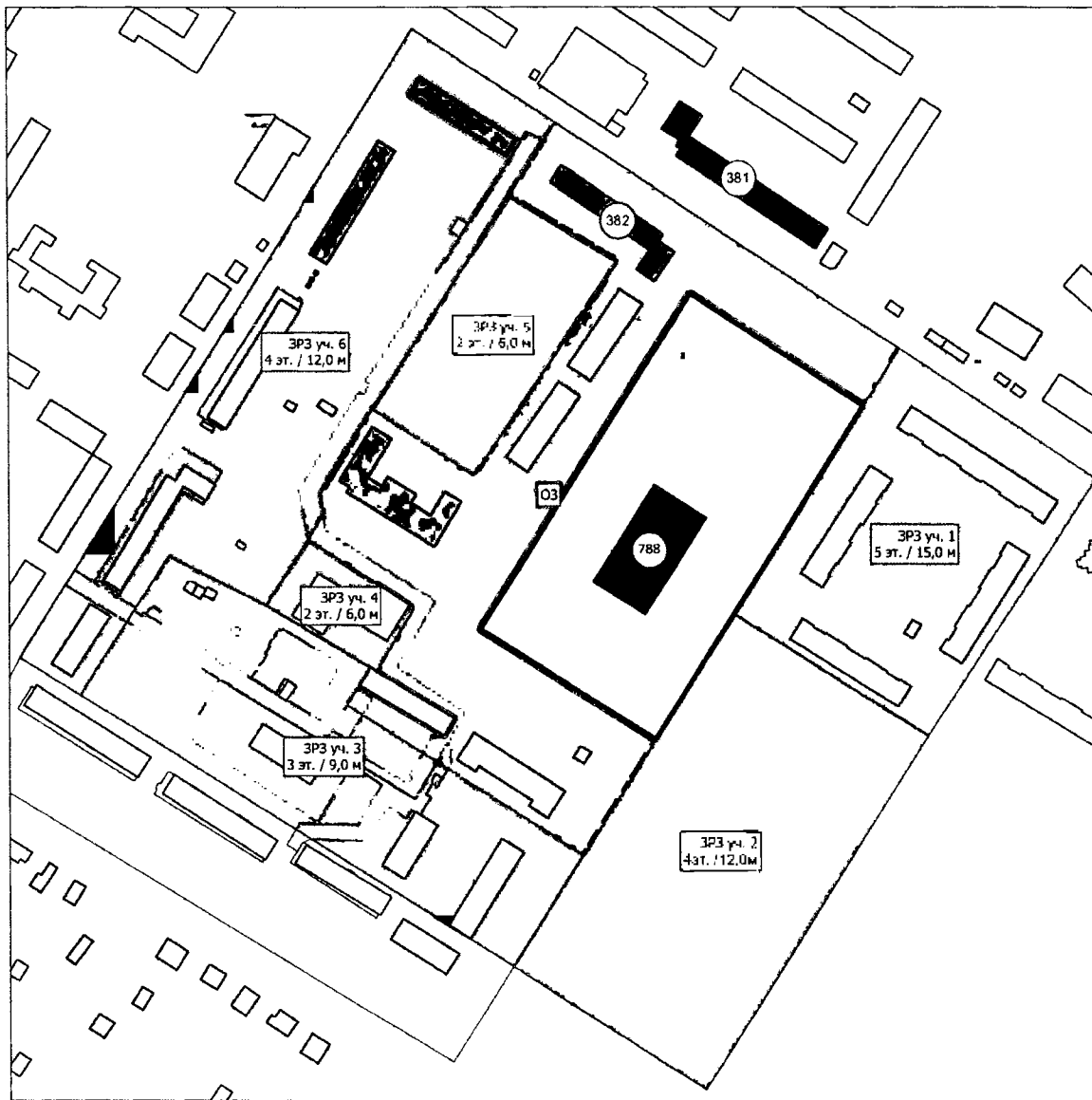
### Основные виды проводимых работ

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

Графическое изображение границ зон охраны объекта культурного наследия



**Условные обозначения**

- Объект культурного наследия регионального значения "Дворец культуры имени А.М. Горького"
- Выявленные объекты культурного наследия
- Исторически ценные градоформирующие объекты
- Объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия
- Нейтральная застройка
- Утвержденные границы территории объектов культурного наследия

**Проектируемые границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дворец культуры имени А.М. Горького"**

- Охранная зона (ОЗ)
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)