

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

**ПРИКАЗ**

от «07» сентября 2012 г.

№ 235

Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия  
регионального значения «Пожарная часть», расположенного  
по адресу: Самарская область, г. Чапаевск, ул. Красноармейская, 1,  
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 «Пожарная часть» (Самарская область, г. Чапаевск, ул. Красноармейская, 1), 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).

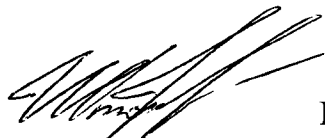
Срок – 7 дней со дня вступления в силу настоящего приказа.

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 № 235

Границы зон охраны, режимы использования земель  
и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон  
в отношении объекта культурного наследия регионального значения  
«Пожарная часть», расположенного по адресу: Самарская область,  
г. Чапаевск, ул. Красноармейская, 1

**Границы зон охраны объекта культурного наследия**

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Пожарная часть», расположенного по адресу: Самарская область, г. Чапаевск, ул. Красноармейская, 1, (далее – Объект) в его исторической среде установлены следующие зоны охраны:

- охранный зона ОЗ (участок 1-2);
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (участок 1-2).

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

Участок 1 охранной зоны юго-западной стороной проходит по красной линии противоположной от Объекта стороны ул. Красноармейской, северо-западной – по ул. Ленина, а юго-восточная сторона совпадает с красной линией ул. Производственной.

Граница охранной зоны ОЗ участок 1 описывается следующим образом:

Участок между точками	Описание границы
1-2	начинается в т.1, расположенной на ул. Ленина и следует по внутриквартальному пространству на юго-восток до т.2
2-3	далее граница следует в юго-западном направлении от т.2 до т.3 по внутриквартальному пространству
3-9	далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении от т.3 через т.4,5,6,7,8 до т.9
9-10	далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении по ул. Производственной от т.9 до т.10
10-13	далее граница следует в северо-западном направлении по ул. Красноармейской от т.10 через т.11,12 до т.13
13-1	далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении по ул. Ленина до исходной т.1

## Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
1	362796.55	1345601.72
2	362781.24	1345625.63
3	362758.27	1345611.24
4	362743.08	1345637.17
5	362702.17	1345698.96
6	362691.75	1345715.23
7	362677.03	1345737.39
8	362672.85	1345743.97
9	362628.49	1345816.22
10	362597.96	1345797.07
11	362643.13	1345724.74
12	362648.51	1345716.37
13	362741.20	1345567.72
1	362796.55	1345601.72

**Границы охранной зоны ОЗ участок 2 объекта культурного наследия**

Участок 2 охранной зоны примыкает к главным фасадам Объекта по ул. Производственной и Красноармейской. Северо-западная сторона участка ограничена красной линией ул. Ленина, северо-восточная – красной линией ул. Красноармейской.

Граница охранной зоны ОЗ участок 2 описывается следующим образом:

Участок между точками	Описание границы
1-2	начинается в т.1, которая находится на пересечении улиц Красноармейской и Ленина и следует по ул. Красноармейской на юго-восток до т.2
2-3	далее граница следует в юго-западном направлении от т.2 до т.3 вдоль ул. Производственной
3-4	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении от т.3 до т.4
4-5	далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении по границе с территорией памятника от т.4 до т.5
5-17	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении по границе с территорией памятника от т.5 через т.6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16 до т.17

17-18	далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении от т.17 до т.18
18-19	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении по внутриквартальной территории от т.18 до т.19
19-20	далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении от т.19 до т.20
20-21	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении от т.20 до т.21 по направлению к ул. Ленина
21-1	далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении по ул. Ленина от т.21 до исходной т.1

### Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
1	362734.83	1345563.45
2	362591.58	1345792.80
3	362560.05	1345772.80
4	362564.86	1345765.47
5	362587.24	1345779.67
6	362595.49	1345766.81
7	362594.54	1345766.20
8	362599.68	1345758.12
9	362601.94	1345759.56
10	362609.85	1345747.13
11	362607.41	1345745.59
12	362612.16	1345738.12
13	362609.61	1345736.56
14	362611.98	1345732.82
15	362613.15	1345733.56
16	362640.18	1345690.14
17	362665.30	1345651.34
18	362645.29	1345638.37
19	362683.77	1345578.87
20	362672.97	1345571.43
21	362693.72	1345537.96
1	362734.83	1345563.45

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

Участок 1 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности на северо-востоке граничит с территорией Объекта, примыкает к участку 2 охранной зоны. С юго-западной стороны ограничивается ул. Артиллерийской, с юго-восточной – ул. Производственной.

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

Участок между точками	Описание границы
18-17	начинается в т.18, которая находится на границе кадастрового участка 63:10:0203011:1138 и далее следует по границе участка до т.17
17-16	далее граница следует в юго-восточном направлении от т.17 до т.16
16-26	далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении от т.16 через т.22,23,24,25 до т.26 по границе с территорией памятника
26-29	далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении от т.26 через т.27,28 до т.29 по границе с территорией памятника
29-32	далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении по границе с территорией памятника от т.29 через т.30,31 до т.32
32-41	далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении от т.32, через т.33,34,35,36,37,38,39,40, по границе с территорией памятника до т.41
42-43	далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении по границе с территорией памятника от т.42 до т.43
43-3	далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении от т.43 через т.44,4 до т.3
3-61	далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении от т.3 через т.45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55, 56,57,58,59,60 до т.61 по ул. Производственной
61-64	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении от т.61 через т.62,63 до т.64 по ул. Артиллерийской
64-65	далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении от т.64 до т.65

65-66	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении от т.65 до т.66
66-18	далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении по внутриквартальной территории от т.66 через т.67,68,69,70,71,72,73,74,75,76 до исходной т.18

Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
18	362645.29	1345638.37
17	362665.30	1345651.34
16	362640.18	1345690.14
22	362608.21	1345668.42
23	362603.96	1345663.86
24	362600.63	1345660.05
25	362581.18	1345647.82
26	362566.53	1345640.58
27	362563.01	1345645.15
28	362556.58	1345655.02
29	362554.72	1345656.39
30	362562.31	1345661.06
31	362567.80	1345665.34
32	362577.93	1345671.16
33	362563.10	1345694.51
34	362557.55	1345690.94
35	362554.86	1345695.10
36	362555.33	1345695.39
37	362552.60	1345699.58
38	362557.72	1345702.88
39	362551.29	1345713.05
40	362557.47	1345717.07
41	362548.96	1345729.94
42	362552.29	1345732.19
43	362576.29	1345747.59
44	362567.68	1345761.05
4	362564.86	1345765.47
3	362560.05	1345772.80
45	362522.75	1345748.44
46	362520.60	1345747.30
47	362495.23	1345730.26
48	362464.76	1345711.13
49	362463.98	1345712.64

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
50	362460.34	1345710.76
51	362461.32	1345708.81
52	362445.99	1345698.45
53	362445.68	1345691.87
54	362440.34	1345688.51
55	362438.39	1345690.90
56	362431.23	1345689.11
57	362426.68	1345686.27
58	362422.46	1345684.49
59	362406.25	1345675.34
60	362402.55	1345671.77
61	362400.61	1345665.40
62	362406.17	1345615.12
63	362414.38	1345582.63
64	362433.37	1345540.06
65	362441.37	1345543.33
66	362457.80	1345517.98
67	362470.70	1345526.32
68	362478.25	1345531.08
69	362498.76	1345544.72
70	362544.30	1345575.57
71	362549.87	1345579.42
72	362577.98	1345598.84
73	362585.98	1345604.05
74	362611.60	1345621.30
75	362619.85	1345626.86
76	362627.38	1345626.76
18	362645.29	1345638.37

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

Участок 2 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности имеет вытянутую форму, расположен на противоположной от Объекта стороне ул. Производственной. Ограничивается красной линией улицы и границей кадастрового участка 63:10:0204002:110.

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



Участок между точками	Описание границы
1-2	начинается в северной т.1 и следует на юго-восток до т.2 по внутриквартальной территории
2-3	далее граница следует в юго-западном направлении от т.2 до т.3 по внутриквартальной территории
3-4	далее граница поворачивает и следует на юго-восток от т.3 до т.4 по внутриквартальной территории
4-7	далее граница следует в юго-западном направлении от т.4 через т.5,6 до т.7 по внутриквартальной территории
7-8	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении от т.7 до т.8
8-1	далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении от т.8 через т.9,10,11,12 до исходной т.1

#### Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
1	362623.53	1345824.30
2	362607.84	1345849.87
3	362582.31	1345834.10
4	362576.22	1345844.44
5	362567.48	1345839.59
6	362565.83	1345823.73
7	362389.41	1345714.43
8	362401.80	1345693.74
9	362488.67	1345748.19
10	362535.78	1345777.87
11	362583.34	1345800.20
12	362600.69	1345809.83
1	362623.53	1345824.30

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 1-2 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 1-2 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 Красноармейской, Ленина, Производственной;

- 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 кварталов и иных ценных характеристик исторических улиц Красноармейской, Ленина, Производственной;

- 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 1-2 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: металлические ажурные или металлические ажурные между кирпичными (каменными) столбами с воротами и калиткой;

- цветовое 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 1-2 объекта культурного наследия***

*Общие требования к режимам использования земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ участок 1-2*

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 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 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 1-2 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 1-2 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 Красноармейской, Производственной.

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 объёмных параметров исторической застройки, существовавшей на территории участков до середины XX столетия при наличии данных историко-градостроительных исследований.

Назначение объектов капитального строительства должно соответствовать действующей градостроительной документации по характеру функционального использования земельного участка.

Требования к характеру расположения объектов: расположение на участке по линии застройки (красной линии) улицы Красноармейской, 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 Красноармейской.

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 1,2

– предельно допустимая высота от уровня отмостки до конька кровли – 10 метров;

– предельно допустимая этажность – 3 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 Красноармейской. 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**

- Объекты культурного наследия регионального значения
- Исторически ценные градформирующие объекты
- Объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия
- Нейтральная застройка
- Утвержденные границы территории объектов культурного наследия
- Охранная зона (ОЗ)
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)  $h=10\text{ м}$