

*Зарегистрировано в
УДОКН 23.10
04.07.2015*

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

ПРИКАЗ

от « *04* » *Июль* 20*15* г.

№ *210*

О внесении изменений в приказ управления государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области от 23.10.2015 № 12 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на территории Самарской области, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон» и об утверждении границ территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца О.А. Полуэктова», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Рабочая, 16, литеры А, А1, А2, А3, А4, Б, 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 «Усадьба купца О.А. Полуэктова» (г. Самара, ул. Рабочая, 16, литеры А, А1, А2, А3, А4, Б), режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон.

2. Внести в приказ управления государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области от 23.10.2015 № 12 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на территории Самарской области,

режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон» следующие изменения:

признать утратившим силу абзац 29 пункта 1;

признать утратившим силу приложение 28 к приказу.

3. 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. Зигуненко).

Срок – до 30.12.2023.

4. 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. Зигуненко).

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

5. 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. Зигуненко).

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

6. Направить копию настоящего приказа в администрацию городского округа Самары (Е.М. Зигуненко).

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

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

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

8. Опубликовать настоящий приказ в средствах массовой информации.

9. Настоящий приказ вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования.

10. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Врио руководителя
управления



И.С.Стафеев

УТВЕРЖДЕНЫ
 приказом управления
 государственной охраны объектов
 культурного наследия Самарской области
 от 21.07.2023 № 210

Границы территории и зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца О.А. Полуэктова», расположенного по адресу:
 г. Самара, ул. Рабочая, 16, литеры А, А1, А2, А3, А4, Б

Границы территории объекта культурного наследия

Граница территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца О.А. Полуэктова», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Рабочая, 16, литеры А, А1, А2, А3, А4, Б (далее – Объект) определена следующим образом:

Участок между точками	Описание границы
1-2	начинается в северной т.1 и идет параллельно ул. Рабочей в юго-восточном направлении до т.2
2-3	далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении параллельно ул. Самарской до т.3
3-4	далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении параллельно ул. Рабочей до т.4
4-5	далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении параллельно ул. Самарской до т.5
5-6	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении вдоль ул. Рабочей до т.6
6-8	далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении параллельно ул. Самарской через т.7 до т.8
8-9	далее граница поворачивает и следует в восточном направлении до т.9
9-1	далее граница поворачивает и следует в северном направлении до начальной т.1

Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
1	387531.62	1371764.30

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
2	387525.32	1371779.46
3	387519.08	1371776.75
4	387515.65	1371786.84
5	387487.23	1371775.27
6	387499.03	1371745.41
7	387526.98	1371756.48
8	387530.54	1371757.97
9	387529.54	1371763.39
1	387531.62	1371764.30

Графическое изображение территории Объекта приведено в приложении 1.

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

Общие указания:

1. В границах территории Объекта осуществляется: реставрация с приспособлением, реконструкция, ремонт, консервация зданий и сооружений, консервация и музеефикация археологических объектов.

2. Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в границах территорий объектов культурного наследия подлежит согласованию с уполномоченным органом в области охраны объектов культурного наследия.

3. Реставрация объектов культурного наследия, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства, не являющихся объектами культурного наследия, и их частей при физическом износе в границах территории Объекта подлежат согласованию с уполномоченным органом в области охраны объектов культурного наследия.

В границах территории Объекта разрешается:

1. Хозяйственная деятельность, не влекущая за собой нарушение целостности Объекта, его повреждение, разрушение или уничтожение.

2. Реставрация, консервация, ремонт, приспособление Объекта для современного использования.

3. Реконструкция и ремонт объектов, не являющихся объектами культурного наследия расположенных в установленных границах территории Объекта.

4. Благоустройство и озеленение территории, реконструкция инженерных сетей и дорожных пешеходных покрытий.

5. Восстановление утраченных элементов исторической застройки, имевших важное композиционное значение и не нарушающих визуальное восприятие Объекта с основных видовых точек.
6. Мероприятия, направленные на устранение диссонирующих объектов.
7. Упорядочивание озеленения с учетом обеспечения наилучшего зрительного восприятия Объекта.

В границах территории Объекта запрещается:

1. Хозяйственная деятельность, влекущая за собой нарушение целостности Объекта, его повреждение, разрушение или уничтожение объектов культурного наследия.
2. Прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, кабельных линий и пр.) наземным, надземным способами и на фасадах объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).
3. Снос зданий, строений, сооружений, объектов обладающих признаками объекта культурного наследия или представляющих историко-культурную ценность при отсутствии положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы.
4. Размещение технических устройств (антенн, кондиционеров и т. д.) на главных фасадах объектов культурного наследия, за исключением устройств, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации Объекта.
5. Вырубка зеленых насаждений, за исключением санитарных рубок и работ по регулированию зеленых насаждений в зонах зрительного восприятия объектов культурного наследия.
6. Размещение крупноформатных рекламных конструкций, а также рекламных конструкций искажающих визуальное восприятие Объекта.
7. Стоянка автомобильного транспорта, не имеющего отношения к Объекту.

Границы зон охраны объекта культурного наследия

Для Объекта установлены следующие зоны охраны:

- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (участок 1, участок 2).

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ объекта культурного наследия

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ состоит из двух участков.

ЗРЗ находится в самарском квартале 95, и не включает в себя утвержденную территорию Объекта. Юго-восточной частью граничит с территорией объекта культурного наследия регионального значения «Дом Гринберга», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Самарская, 138. Юго-западной границей выходит на ул. Рабочую. ЗРЗ участок 1 расположен западнее территории Объекта, участок 2 – восточнее территории Объекта.

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

Участок между точками	Описание границы
1-2	начинается в северной т.1 и идет параллельно ул. Рабочей по внутриквартальной территории до т.2
2-3	далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении параллельно ул. Самарской до т.3
3-4	далее граница поворачивает и следует параллельно ул. Рабочей в западном направлении до т.4
4-5	далее граница поворачивает и следует параллельно ул. Самарской в юго-западном направлении до т.5
5-6	далее граница поворачивает и следует вдоль ул. Рабочей в северо-западном направлении до т.6
6-1	далее граница поворачивает и следует вдоль ул. Галактионовской в северо-восточном направлении до исходной т.1

Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
1	387553.32	1371702.60
2	387531.62	1371764.30
3	387529.54	1371763.39
4	387530.54	1371757.97
5	387499.03	1371745.41
6	387520.65	1371689.74
1	387553.32	1371702.60

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

Участок между точками	Описание границы
7-8	начинается в северной т.7 и идет параллельно ул. Рабочей по внутриквартальной территории до т.8
8-9	далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении параллельно ул. Самарской до т.9
9-10	далее граница поворачивает и следует вдоль ул. Рабочей в северо-западном направлении до т.10
10-11	далее граница поворачивает и следует параллельно ул. Галактионовской в северо-восточном направлении до т.11
11-12	далее граница поворачивает и следует параллельно ул. Рабочей в северо-западном направлении до т.12
12-7	далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении до исходной т.7

Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
1	387525.32	1371779.46
2	387520.29	1371792.96
3	387485.29	1371778.95
4	387487.23	1371775.27
5	387515.65	1371786.84
6	387519.08	1371776.75
1	387525.32	1371779.46

Графическое изображение зон охраны Объекта приведено в приложении 1.

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

Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ объекта культурного наследия

Общие указания:

В зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ограничивается строительство и хозяйственная деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений. Строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно

связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия или о проведении спасательных археологических полевых работ или проекта обеспечения сохранности указанного объекта культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия.

Разрешается:

1. Восстановление утраченных элементов исторической планировки и застройки.

2. Строительство на свободных участках зданий, регламентируемых по функциональному назначению, высоте, протяженности и композиции объемов по периметру и внутри квартала в соответствии с характерными стилистическими особенностями застройки кварталов.

3. Реставрационные и ремонтно-реставрационные работы, восстановление утраченных исторических элементов зданий и сооружений, малых архитектурных форм, ограждений территории, с целью сохранения и восстановления (регенерации) историко-градостроительной среды, архитектурного стиля и облика объектов капитального строительства по согласованным в установленном порядке проектам, подготовленным на основе научных, историко-архивных и иных исследований.

4. Ремонт и реконструкция зданий, строений, сооружений, не являющихся объектами культурного наследия в пределах их существующих высотных и объемных параметров (за исключением реконструкции в части изменения объемных и высотных параметров зданий, строений, сооружений, установленных для кварталов и территорий).

5. Использование методов компенсационного строительства, докомпоновка квартала в части воссоздания утраченной застройки и элементов градостроительной среды. Габариты воссоздаваемой, восстанавливаемой новой застройки должны обеспечивать масштабное соотношение и соотносимые (сопоставимые и не конфликтующие с застройкой городской среды) фасадные решения, а также исключать создание фона, неблагоприятного для визуального восприятия Объекта.

6. Замена оконных и дверных заполнений в зданиях, расположенных на исторической территории с сохранением характерного, присущего для каждого конкретного здания рисунка оконных переплетов и дверных полотен.

7. Реконструкция чердачных помещений с приспособлением под современное использование – мансардный этаж, без изменения высотных характеристик коньковых завершений и геометрических форм кровли

(с уклоном кровли не более 30 %). Обязательно расположение световых проемов мансардного этажа в плоскости кровли.

8. Благоустройство территории с применением традиционных для исторической среды натуральных материалов (дерево, камень, кирпич, грунтовые покрытия, тротуарная плитка нейтрального цвета).

9. Установка малых архитектурных форм, ограждений, фонарей наружного освещения, соответствующих историческому архитектурно-художественному облику исторической территории.

10. Замена старых и прокладка новых подземных инженерных коммуникаций, с последующим восстановлением рельефа местности, древесно-кустарниковой растительности и элементов благоустройства территории.

11. Использование подземного пространства, строительство, реконструкция и ремонт подземных линейных объектов и сопутствующих им наземных сооружений при условии сохранения и/или обеспечения сохранности Объекта.

Запрещается:

1. Снос (разрушение) зданий и сооружений, имеющих историко-культурную ценность.

2. Изменение исторической планировочной структуры улично-дорожной сети, тротуаров, дорожек.

3. Установка на главных фасадах зданий технических устройств, оборудования систем кондиционирования помещений и телевизионного вещания и т. п., за исключением случаев установки таких устройств в соответствии с согласованным в установленном порядке (с уполномоченным органом в сфере охраны объектов культурного наследия) проектом и случаев, необходимость которых регламентируется действующими техническими нормами.

4. Применение типов благоустройства и установка малых архитектурных форм, не отвечающих историческому художественному облику историко-градостроительной или природной среды.

5. Несанкционированная посадка и вырубка зелёных насаждений.

6. Прокладка наземных и надземных инженерных коммуникаций.

7. Строительство новых объектов транспортной инфраструктуры, за исключением подземных (линий метрополитена транспортных туннелей, пешеходных переходов, парковок), а также сопутствующих им подземных и наземных сооружений.

8. При новом строительстве устройство фундаментов методами забивки и вибропогружения свай и шпунта ближе 10 метров от Объекта.

9. Фрагментарная покраска или облицовка фасадов зданий, строений, сооружений при их ремонте или реконструкции.

10. Применение пластикового и металлического сайдинга, сэндвич-панелей и иных материалов, не характерных для времени формирования

охраняемой архитектурно-градостроительной среды, для облицовки поверхностей зданий, строений, сооружений при ремонте и реконструкции.

11. Размещение нестационарных торговых объектов, объектов сезонной торговли (за исключением объектов, размещенных на специально отведенных территориях).

Ограничивается:

Количество, размеры рекламных щитов, вывесок, размещаемых на фасадах зданий. Площадь рекламных конструкций не должна превышать 5 % от площади фасадов. Их размещение на архитектурных деталях фасадов или использование архитектурных деталей фасадов в качестве крепежных элементов рекламных конструкций и установок не допускается.

Обеспечивается и сохраняется:

1. Преемственное развитие планировочной структуры в увязке со зданиями, расположенными на исторической территории.

2. Сохраняются исторически сложившиеся красные линии и линии отступа линии застройки от исторически сложившихся красных линий при наличии такового отступа.

3. Сохраняются традиционные градостроительные, объёмно-пространственные, метроритмические параметры застройки – расстояния между домами, размеры жилых домов и приусадебных участков, месторасположение жилых домов на участке.

4. Обеспечиваются (при компенсационном строительстве) характерные для исторической территории облик, силуэт и выразительность «архитектуры крыш», фронтонов, эркеров, балконов.

5. Обеспечивается сохранение, восстановление и применение при новом строительстве традиционных типов оград территории с их элементами (воротами, калитками и пр.), приёмов благоустройства и озеленения.

6. Обеспечивается пожарная безопасность исторической территории и защита зданий, строений, сооружений от динамических воздействий.

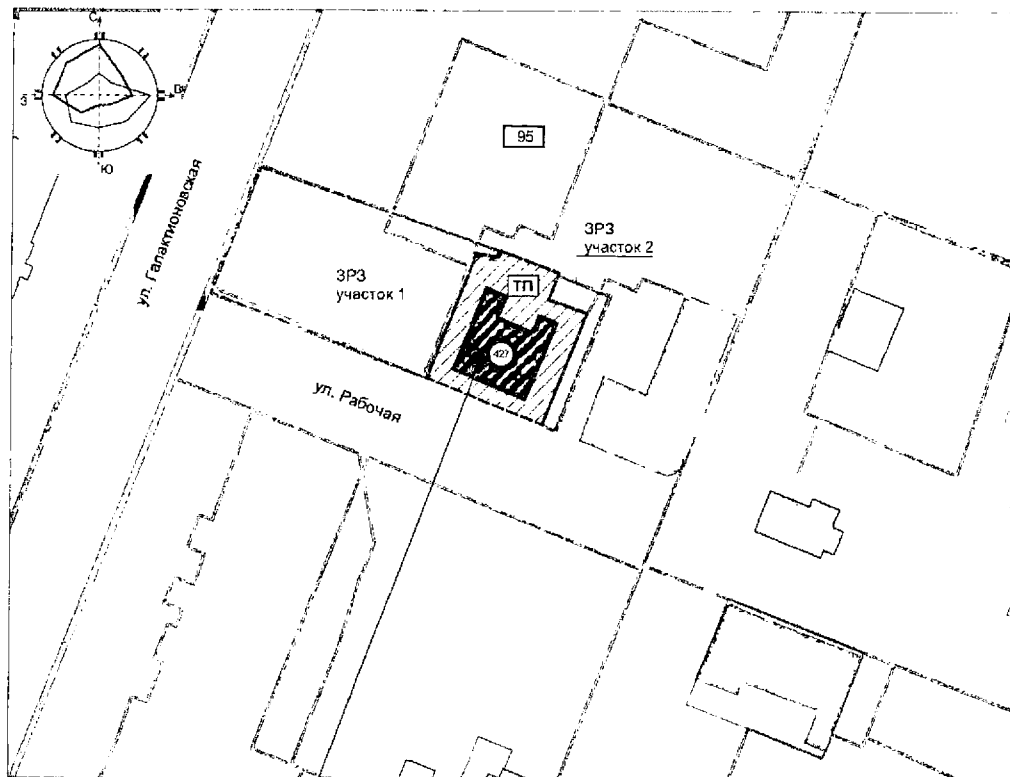
7. Сохраняются гидрогеологические и экологические условия, необходимые для обеспечения сохранности Объекта.

Ограничения по высоте (высотный регламент):

Высота застройки в режиме реконструкции и компенсационной застройки в местах утрат:

- по первой линии: до трех этажей, 15,0 м от уровня отметки земли до конькового завершения кровли, с обязательным поддержанием высотных отметок карниза и оконных проемов.

Графическое изображение границ территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца О.А. Полуэктова», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Рабочая, 16, литеры А, А1, А2, А3, А4, Б



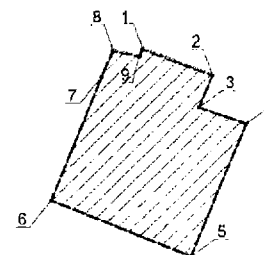
Объект культурного наследия регионального наследия "Усадьба купца О.А. Полуэктова" г. Самара, ул. Рабочая, 16, литеры А,А1,А2,А3,А4,Б

Условные обозначения

- объект культурного наследия регионального значения «Усадьба купца О.А. Полуэктова» (г. Самара, ул. Рабочая, 16, литеры А, А1, А2, А3, А4, Б)
- объекты культурного наследия регионального значения
- выявленные объекты культурного наследия
- утвержденные границы территории объектов культурного наследия
- утвержденные границы охранных зон объектов культурного наследия
- утвержденные границы зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия

- устанавливаемые границы территории (ТП) объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца О.А. Полуэктова» (г. Самара, ул. Рабочая, 16, литеры А, А1, А2, А3, А4, Б)
- устанавливаемые границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца О.А. Полуэктова» (г. Самара, ул. Рабочая, 16, литеры А, А1, А2, А3, А4, Б)
- № п/п объектов культурного наследия
- Номер квартала

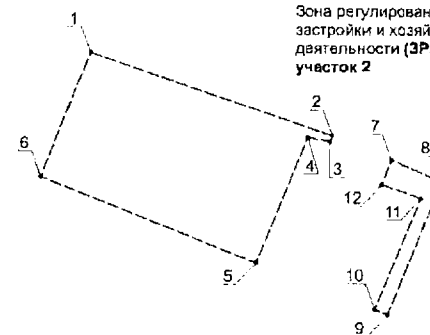
Граница территории объекта культурного наследия регионального значения "Усадьба купца О.А. Полуэктова" г. Самара, ул. Рабочая, 16, литеры А,А1,А2,А3,А4,Б (ТП)



Координаты поворотных точек

№ точки	Координаты	
	X	Y
1	387531.62	1371764.30
2	387525.32	1371779.46
3	387519.08	1371776.75
4	387515.65	1371786.84
5	387487.23	1371775.27
6	387499.03	1371745.41
7	387526.98	1371756.48
8	387530.54	1371757.97
9	387529.54	1371763.39
1	387531.62	1371764.30

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) участок 1



Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) участок 2

Координаты поворотных точек (ЗРЗ) участок 1

№ точки	Координаты	
	X	Y
1	387553.32	1371702.60
2	387531.62	1371764.30
3	387529.54	1371763.39
4	387530.54	1371757.97
5	387499.03	1371745.41
6	387520.65	1371689.74
1	387553.32	1371702.60

Координаты поворотных точек (ЗРЗ) участок 2

№ точки	Координаты	
	X	Y
7	387525.32	1371779.46
8	387520.29	1371792.96
9	387485.29	1371778.95
10	387487.23	1371775.27
11	387515.65	1371786.84
12	387519.08	1371776.75
7	387525.32	1371779.46

утвержденные границы зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия