

*зарегистрирована  
уточка 23380  
19.10.2023*

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

**ПРИКАЗ**

от «19» Октября 2023 г.

№ 390

Об утверждении границ территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом городского общества», расположенного по адресу: г. Сызрань, ул. Комсомольская, 2 / ул. Смолина, 26, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

В соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации», Законом Самарской области от 08.12.2008 № 142-ГД «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Самарской области» на основании заключения государственной историко-культурной экспертизы ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые границы территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом городского общества» (г. Сызрань, ул. Комсомольская, 2 / ул. Смолина, 26), режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон.

2. Признать утратившим силу приказ управления государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области от 23.08.2021 № 119 «Об утверждении границ территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом городского общества», расположенного по адресу: Самарская область, г. Сызрань, ул. Комсомольская, д. 2/ул. Смолина, д. 26, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон».

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 Сызрань (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  
государственной охраны объектов  
культурного наследия  
Самарской области



И.С.Стафеев

**УТВЕРЖДЕНЫ**  
приказом управления  
государственной охраны объектов  
культурного наследия Самарской области  
от 19.10.2023 № 390

Границы территории и зон охраны, режимы использования земель  
и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон  
в отношении объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом городского общества», расположенного по адресу:  
г. Сызрань, ул. Комсомольская, 2 / ул. Смолина, 26

**Границы территории объекта культурного наследия**

Граница территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом городского общества», расположенного по адресу: г. Сызрань, ул. Комсомольская, 2 / ул. Смолина, 26 (далее – Объект) определена следующим образом:

| Участок между точками | Описание границы  |
|-----------------------|---|
| 1-3                   | начинается в т.1, расположенной на пресечении красных линий застройки ул. Комсомольской и ул. Смолина, следуя далее на северо-восток через т.2 до т.3 |
| 3-4                   | далее от т.3 идёт по границе кадастрового участка 63:08:0101009:129 на юго-восток до т.4  |
| 4-5                   | далее от т.4 идёт по границе кадастрового участка 63:08:0101009:129 на северо-восток до т.5   |
| 5-8                   | далее от т.5 идёт на юго-восток через т.6,7 по границе кадастрового участка 63:08:0101009:129 до т.8  |
| 8-9                   | далее от т.8 идёт по границе кадастрового участка 63:08:0101009:129 на юго-запад до т.9   |
| 9-10                  | далее от т.9 идёт на юго-восток по границе кадастрового участка 63:08:0101009:129 до т.10   |
| 10-14                 | далее от т.10 идёт на юго-запад через т.11,12,13 по границе кадастрового участка 63:08:0101009:124 до т.14  |
| 14-1                  | далее от т.14 идёт по красной линии застройки ул. Смолина на северо-запад до начальной т.1  |

## Координатное описание поворотных точек

| Номер характерной<br>(поворотной) точки | Координаты |            |
|---|------------|------------|
|   | X          | Y          |
| 1                                       | 382975.04  | 1261951.15 |
| 2                                       | 382988.81  | 1261972.49 |
| 3                                       | 382993.23  | 1261979.34 |
| 4                                       | 382988.00  | 1261983.79 |
| 5                                       | 382994.38  | 1261992.86 |
| 6                                       | 382993.18  | 1261993.75 |
| 7                                       | 382990.04  | 1261996.10 |
| 8                                       | 382985.97  | 1261999.15 |
| 9                                       | 382985.32  | 1261998.40 |
| 10                                      | 382980.44  | 1262003.21 |
| 11                                      | 382980.13  | 1262002.72 |
| 12                                      | 382979.04  | 1262001.00 |
| 13                                      | 382956.01  | 1261964.81 |
| 14                                      | 382955.24  | 1261963.59 |
| 1                                       | 382975.04  | 1261951.15 |

Графическое изображение территории Объекта приведено в приложении 1.

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

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

– ремонт, консервация и реставрация Объекта без изменения особенностей, составляющих предмет охраны Объекта, юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации;

– хозяйственная деятельность, не нарушающая целостность Объекта и не создающая угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения;

– приспособление Объекта для современного использования в соответствии с видами разрешённого функционального использования без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны;

– воссоздание – регенерация на научной основе утраченных исторических элементов Объекта;

– капитальный ремонт существующих объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации) с последующей рекультивацией нарушенных участков;

- прокладка, ремонт и реконструкция дорожных коммуникаций, земляные и иные работы, не нарушающие целостность Объекта и не создающие угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения;
- благоустройство: использование в покрытии площадок, подходов и проездов традиционных материалов (камень, гранит и иные материалы, имитирующие натуральные), применение отдельно стоящего оборудования освещения, отвечающего характеристикам элементов исторической среды;
- проведение работ по озеленению, благоустройству территории, проводимых, в том числе, с применением методов реставрации, направленных на формирование наиболее близкого к историческому контексту восприятия Объекта;
- установка на фасадах Объекта информационных надписей и обозначений, мемориальных досок не выше первого этажа Объекта;
- проведение работ по выявлению и изучению объектов археологического наследия, располагающихся на территории Объекта, в порядке, предусмотренном действующим законодательством;
- консервация и музеефикация объектов культурного наследия, объектов археологического наследия, а также культурного слоя, на основании комплексных научно-исследовательских работ;
- обеспечение мер пожарной безопасности Объекта.

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

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

## Границы зон охраны объекта культурного наследия

Для Объекта установлены следующие зоны охраны:

- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (участок 1, участок 2, участок 3);
- зона охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ.

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

Участок 1 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ расположен в восточной части квартала, ограниченного улицами: Смолина, переулком Сквозной, Победы, Комсомольская. Юго-восточной стороной проходит по красной линии застройки ул. Комсомольской, юго-западной стороной проходит по красной линии застройки ул. Смолина, северо-западная и северо-восточная стороны ограничены дворовыми проездами.

Зона предназначена для обеспечения видимости Объекта с близких точек, когда он воспринимается полностью, хорошо просматриваются архитектурные детали и элементы памятника. Благодаря ЗРЗ новая застройка не должна оказывать негативного влияния на памятник.

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

| Участок между точками | Описание границы   |
|-----------------------|--|
| 1-4                   | начинается в т.1, расположенной на границе участка с кадастровым номером 63:08:0101008:16, и идёт на юго-восток через т.2,3 до т.4 |
| 4-5                   | далее от т.4 идёт на восток по внутридворовой территории до т.5  |
| 5-7                   | далее от т.5 идёт на северо-восток через т.6 до т.7 по внутридворовой территории   |
| 7-8                   | далее от т.7 идёт на юго-восток по границе кадастрового участка 63:08:0101008:67 до т.8  |
| 8-10                  | далее от т.8 идёт на северо-восток через т.9 до т.10 по внутридворовой территории  |
| 10-13                 | далее от т.10 идёт на юго-восток через т.11,12 по границе кадастрового участка 63:08:0101008:43 до т.13                            |
| 13-18                 | далее от т.13 идёт на юго-запад через т.14,15,16,17 по красной линии застройки ул. Комсомольской до т.18;                          |
| 18-26                 | далее от т.18 идёт на северо-запад через т.19,20,21,22,23,24,25 по красной линии застройки ул. Заречной до т.26                    |
| 26-1                  | далее идёт от т.26 по границе участка с кадастровым номером 63:08:0101008:16 на северо-восток до начальной т.1                     |

## Координатное описание поворотных точек

| Номер характерной<br>(поворотной) точки | Координаты |            |
|---|------------|------------|
|   | X          | Y          |
| 1                                       | 383024.59  | 1261885.64 |
| 2                                       | 383014.75  | 1261908.36 |
| 3                                       | 383012.87  | 1261912.71 |
| 4                                       | 383010.95  | 1261917.12 |
| 5                                       | 383011.99  | 1261938.08 |
| 6                                       | 383013.94  | 1261940.57 |
| 7                                       | 383020.95  | 1261949.55 |
| 8                                       | 383018.26  | 1261951.62 |
| 9                                       | 383027.84  | 1261965.21 |
| 10                                      | 383037.53  | 1261978.94 |
| 11                                      | 383035.24  | 1261981.36 |
| 12                                      | 383035.54  | 1261981.78 |
| 13                                      | 383029.23  | 1261986.46 |
| 14                                      | 383019.06  | 1261972.74 |
| 15                                      | 383008.73  | 1261958.83 |
| 16                                      | 382999.39  | 1261946.86 |
| 17                                      | 382995.64  | 1261941.56 |
| 18                                      | 382992.44  | 1261934.26 |
| 19                                      | 382993.55  | 1261921.65 |
| 20                                      | 383000.33  | 1261906.93 |
| 21                                      | 383001.87  | 1261902.99 |
| 22                                      | 383007.29  | 1261889.54 |
| 23                                      | 383006.86  | 1261889.36 |
| 24                                      | 383007.54  | 1261887.67 |
| 25                                      | 383008.24  | 1261887.95 |
| 26                                      | 383011.07  | 1261880.72 |
| 1                                       | 383024.59  | 1261885.64 |

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

Участок 2 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ расположен в восточной части квартала, ограниченного улицами: Смолина, Чапаева, Заречной. Северо-восточной стороной проходит по красной линии застройки ул. Смолина, юго-восточной стороной – по ул. Чапаева, юго-западная сторона проходит по красной линии застройки ул. Заречной.

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

| Участок между точками | Описание границы   |
|-----------------------|--|
| 27-29                 | начинается в т.27, расположенной на красной линии застройки ул. Заречной, и идёт на юго-восток через т.28 до пересечения красных линий застройки ул. Смолина и ул. Комсомольской до т.29 |
| 29-30                 | далее от т.29 идёт на юго-запад по красной линии застройки ул. Комсомольской до т.30   |
| 30-31                 | далее от т.30 идёт на северо-запад по красной линии застройки ул. Заречной до т.31   |
| 31-32                 | далее от т.31 идёт на северо-восток по внутривортовой территории до т.32   |
| 32-33                 | далее от т.32 идёт на юго-восток по внутривортовой территории до т.33  |
| 33-27                 | далее от т.33 идёт на северо-восток по внутривортовой территории через т.34 до красной линии застройки ул. Смолина до начальной т.27   |

#### Координатное описание поворотных точек

| Номер характерной (поворотной) точки | Координаты |            |
|--------------------------------------|------------|------------|
|                                      | X          | Y          |
| 27                                   | 382985.54  | 1261888.14 |
| 28                                   | 382978.19  | 1261910.98 |
| 29                                   | 382969.43  | 1261921.85 |
| 30                                   | 382933.62  | 1261886.88 |
| 31                                   | 382937.79  | 1261865.29 |
| 32                                   | 382953.63  | 1261869.16 |
| 33                                   | 382951.56  | 1261876.43 |
| 34                                   | 382965.05  | 1261881.08 |
| 27                                   | 382985.54  | 1261888.14 |

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

Участок 3 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ расположен в северо-западной части квартала, ограниченного улицами Смолина, Комсомольской, Почтовой, Свердлова. Юго-западной стороной проходит по красной линии застройки ул. Смолина, северо-западной стороной примыкает к территории ОКН, северо-восточная сторона граничит с кадастровыми участками: 63:08:0101009:95, 63:08:0101009:104, 63:08:0101009:98. Юго-восточная сторона примыкает к кадастровому участку 63:08:0101009:123.



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

| Участок между точками | Описание границы   |
|-----------------------|--|
| 35-40                 | начинается в т.35, расположенной на красной линии застройки ул. Смолина, и идёт на северо-восток, по границе с территорией Объекта через т.36,37,38,39 до т.40 |
| 40-45                 | далее от т.40 идёт на юго-восток через т.41,42,43,44 по границе с кадастровыми участками 63:08:0101009:95, 63:08:0101009:104 до т.45                           |
| 45-46                 | далее от т.45 идёт на юго-запад, по границе с кадастровым участком 63:08:0101009:98 до т.46  |
| 46-47                 | далее от т.46 идёт на северо-запад до т.47 по границе с кадастровым участком 63:08:0101009:123   |
| 47-49                 | далее от т.47 идёт на юго-запад по границе с кадастровым участком 63:08:0101009:123 через т.48 до т.49   |
| 49-35                 | далее от т.49 идёт на северо-запад через т.50 до красной линии застройки ул. Смолина до начальной т.35   |

#### Координатное описание поворотных точек

| Номер характерной (поворотной) точки | Координаты |            |
|--------------------------------------|------------|------------|
|                                      | X          | Y          |
| 35                                   | 382955.24  | 1261963.59 |
| 36                                   | 382956.01  | 1261964.81 |
| 37                                   | 382979.04  | 1262001.00 |
| 38                                   | 382980.13  | 1262002.72 |
| 39                                   | 382980.44  | 1262003.21 |
| 40                                   | 382982.61  | 1262006.12 |
| 41                                   | 382971.56  | 1262015.85 |
| 42                                   | 382972.23  | 1262016.59 |
| 43                                   | 382964.48  | 1262023.54 |
| 44                                   | 382962.56  | 1262025.26 |
| 45                                   | 382959.42  | 1262029.94 |
| 46                                   | 382953.94  | 1262021.27 |
| 47                                   | 382960.88  | 1262016.54 |
| 48                                   | 382935.09  | 1261977.68 |
| 49                                   | 382934.47  | 1261976.74 |
| 50                                   | 382952.13  | 1261965.56 |
| 35                                   | 382955.24  | 1261963.59 |

## Границы зоны охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ объекта культурного наследия

Зона охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ устанавливается в целях сохранения Объекта в его архитектурно-исторической среде и регенерации характерного окружения Объекта. Зона охраняемого природного ландшафта Объекта состоит из одного участка, расположенного в северо-западной части квартала, ограниченного улицами Смолина, Комсомольской, Почтовой, Свердлова. Это территория городского сквера, совпадающая с кадастровым участком 63:08:0101009:124. Зона юго-западной стороной проходит по красной линии застройки ул. Смолина, северо-западной стороной примыкает к кадастровому участку 63:08:0101009:123, северо-восточная сторона граничит с кадастровым участком 63:08:0101009:98, юго-восточная сторона примыкает к кадастровому участку 63:08:0101009:130.

Граница зоны охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ Объекта описывается следующим образом:

| Участок между точками | Описание границы   |
|-----------------------|--|
| 51-53                 | от начальной т.51, расположенной на границе участка с кадастровым номером 63:08:0101009:125, проходит на северо-восток через т.52 по границе участка с кадастровым номером 63:08:0101009:124 до т.53 |
| 53-54                 | далее от т.53 идёт на юго-восток по внутриквартальной территории до т.54   |
| 54-55                 | далее от т.54 идёт на юго-запад по границе участка с кадастровым номером 63:08:0101009:98 до т.55  |
| 55-56                 | далее от т.55 идёт на юго-восток по границе участка с кадастровым номером 63:08:0101009:98 до т.56   |
| 56-57                 | далее от т.56 идёт на юго-запад по границе участка с кадастровым номером 63:08:0101009:130 до т.57   |
| 57-51                 | далее от т.57 идёт на северо-запад по границе участка с кадастровым номером 63:08:0101009:125 до начальной т.51  |

### Координатное описание поворотных точек

| Номер характерной (поворотной) точки | Координаты |            |
|--------------------------------------|------------|------------|
|                                      | X          | Y          |
| 51                                   | 382934.47  | 1261976.74 |
| 52                                   | 382935.09  | 1261977.68 |
| 53                                   | 382960.88  | 1262016.54 |
| 54                                   | 382953.94  | 1262021.27 |
| 55                                   | 382947.57  | 1262010.94 |

| Номер характерной<br>(поворотной) точки | Координаты |            |
|---|------------|------------|
|   | X          | Y          |
| 56                                      | 382933.40  | 1262024.66 |
| 57                                      | 382911.93  | 1261990.99 |
| 51                                      | 382934.47  | 1261976.74 |

Графическое изображение зон охраны Объекта приведено в приложении 2.

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

#### **Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности**

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

Обеспечение сохранности объектов культурного наследия, их объемно-пространственных характеристик и градостроительной роли в исторической среде и ландшафтном окружении посредством:

- ограничения капитального строительства, в том числе касающегося параметров, размеров, пропорций объектов капитального строительства, применения отдельных строительных материалов и цветовых решений;

- ограничения капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства, инженерных сооружений и объектов благоустройства, а также их частей, в том числе касающиеся изменения их параметров, размеров, пропорций, применения отдельных строительных материалов и цветовых решений;

- ограничения хозяйственной деятельности;

- адаптации отдельных элементов застройки;

- демонтажа диссонирующих и дисгармоничных объектов или их нейтрализация.

Сохранение ценных градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик исторической среды и недопущение их искажения/уничтожения, в том числе посредством запрещения сооружения «глухих» ограждений всех типов.

Сохранение ценных объектов исторической застройки и других ценных элементов исторической среды, а также её позитивных характеристик, в том числе посредством запрещения размещения на фасадах зданий, расположенных по фронту улиц и проездов, кондиционеров, спутниковых телевизионных антенн и иных элементов инженерно-технического оборудования, запрещения вырубки ценных зелёных насаждений и т. д.

Обеспечение оптимального визуального восприятия объекта культурного наследия 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 учётом 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.

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

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

***Режимы использования земель в границах зоны регулирования  
застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (участок 1, участок 2)  
объекта культурного наследия***

**Разрешается:**

Поддержание ценных планировочных характеристик и элементов исторической среды, в том числе сохранение исторической трассировки улицы Комсомольской.

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, определённых 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, участок 2) объекта культурного наследия***

***Использование территории и застройки***

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

Не допускаются виды разрешённого использования, соответствующие понятию «Производственная деятельность» (коды разрешённого использования 6.0 и другие, начинающиеся на цифру 6 по классификатору видов разрешённого использования земельных участков, утвержденному Приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412).

***Требования к организации территории***

Осуществление мероприятий по организации территории с учётом следующих требований:

- сохранение и оптимизация видовых раскрытий на Объект;
- сохранение направления исторической линии застройки (красной линии) улицы Комсомольской.

Допускается планировочная реорганизация территории с возможностью возведения новых объектов капитального строительства на основе проекта планировки в рамках количественных параметров и иных требований, определённых настоящим регламентом.

Допускается изменение организации территории в направлении формирования незастроенного озеленённого пространства с целью оптимизации визуального восприятия Объекта.

***Параметры организации территории***

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

Минимальная площадь озеленения территории 20 %.

***Требования к застройке***

***Требования к существующей застройке:***

Допускается разборка не представляющих историко-культурной ценности (диссонирующих/дисгармоничных) объектов рядовой застройки и/или их адаптация к характеристикам исторической среды без увеличения высотных и объёмных параметров.

Капитальный ремонт и ограниченная реконструкция в формах нейтральных или адаптированных к характеристикам Объекта с соблюдением требований к параметрам застройки, предъявляемым настоящими градостроительными регламентами.

Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам адаптируемых объектов капитального строительства: нейтральные относительно типологии объектов культурного наследия и традиционной градостроительной среды.

Требования к строительным материалам: дерево, кирпич, керамогранит, штукатурка, ж/бетон, стекло и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.

Запрещается облицовка фасадов объектов капитальной застройки сайдингом и иными нетрадиционными и недолговечными видами отделки (в том числе пластиковой).

При обновлении фасадов запрещается использование цветовых решений, вступающих в противоречие с характеристиками сложившейся исторической среды.

*Требования к новой застройке:*

Допускается осуществление ограниченного настоящим регламентом нового капитального строительства в рамках компенсации существующих объектов застройки в случае их амортизации или утраты, при условии оформления в составе проектной документации раздела обеспечения сохранности Объекта с соответствующей государственной историко-культурной экспертизой.

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

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

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

Запрещается устройство высокоскатных кровель, а также высотных акцентов (доминант), вступающих в противоречие с главенствующей градостроительной и композиционной ролью Объекта.

Требования к строительным материалам: дерево, кирпич, керамогранит, металл, ж/бетон, стекло и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.

*Требования к высотным параметрам застройки*

Требования к высотным параметрам и этажности:

- предельно допустимая высота от уровня отмостки до конька кровли – 12 метров;
- предельно допустимая высота от уровня отмостки до карниза – 9 метров;
- предельно допустимая этажность – 2 этажа.

Требования к озеленению и благоустройству

Элементы ограждений:

Не допускается возведение непрозрачных ограждений по линиям трассировки улицы Комсомольской.

Допускается закрепление линий застройки улицы светопрозрачным ограждением высотой до 2 метров от уровня поверхности земли.

Озеленение и благоустройство:

Осуществление контроля высотных параметров зелёных насаждений и кронирование высокоствольной растительности в пределах зоны видимости Объекта.

Высадка деревьев, устройство газонов, цветников и живых изгородей.

Требования к видовому и породному составу растительности не устанавливаются.

Основные виды проводимых работ

- демонтаж существующей рядовой застройки, не представляющей историко-культурной ценности, в случае её амортизации;
- ограниченная реконструкция и капитальный ремонт существующей застройки;
- ограниченное новое капитальное строительство в соответствии с требованиями градостроительных регламентов;
- архитектурно-градостроительная адаптация объектов застройки по отношению к Объекту и/или исторической среде;
- благоустройство территории, сооружение ограждений, малых форм, объектов инфраструктуры;
- работы по озеленению.

***Режимы использования земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (участок 3) объекта культурного наследия***

Разрешается:

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.

Ограниченное новое строительство зданий и сооружений в соответствии с назначением участков, установленным градостроительной документацией, и в параметрах, определённых 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.

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.

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.

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 3) объекта культурного наследия***

***Использование территории и застройки***

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

Не допускаются виды разрешённого использования, соответствующие понятию «Производственная деятельность» (коды разрешённого использования 6.0 и другие, начинающиеся на цифру 6 по классификатору видов разрешённого использования земельных участков, утвержденному Приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412).

***Требования к организации территории***

Осуществление мероприятий по организации территории с учётом следующих требований:

- сохранение и оптимизация видовых раскрытий на Объект;
- сохранение направления исторической линии застройки (красной линии) улицы Смолина.

Допускается планировочная реорганизация территории с возможностью возведения новых объектов капитального строительства на основе проекта планировки в рамках количественных параметров и иных требований, определённых настоящим регламентом.

Допускается изменение организации территории в направлении формирования незастроенного озеленённого пространства с целью оптимизации визуального восприятия Объекта.

***Параметры организации территории***

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

Минимальная площадь озеленения территории 20 %.

### Требования к застройке

#### *Требования к новой застройке:*

Допускается осуществление ограниченного настоящим регламентом нового капитального строительства, при условии оформления в составе проектной документации раздела обеспечения сохранности Объекта с соответствующей государственной историко-культурной экспертизой.

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

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

Требования к характеру расположения объектов: расположение на участке по линии застройки (красной линии) улицы Смолина или на внутридворовой территории с сохранением исторической парцелляции застройки.

Объёмно-композиционные характеристики застройки – адаптированные, нейтральные относительно типологии Объекта и типологии сохранившейся исторической застройки по улице Смолина.

Запрещается устройство высокоскатных кровель, а также высотных акцентов (доминант), вступающих в противоречие с главенствующей градостроительной и композиционной ролью Объекта.

Требования к строительным материалам: дерево, кирпич, керамогранит, металл, ж/бетон, стекло и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.

#### Требования к высотным параметрам застройки

Требования к высотным параметрам и этажности:

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

– предельно допустимая высота от уровня отмостки до карниза – 9 метров;

– предельно допустимая этажность – 2 этажа.

#### Требования к озеленению и благоустройству

Элементы ограждений:

Не допускается возведение непрозрачных ограждений по линиям трассировки улицы Смолина.

Допускается закрепление линий застройки улицы светопрозрачным ограждением высотой до 2 метров от уровня поверхности земли.

Озеленение и благоустройство:

Осуществление контроля высотных параметров зелёных насаждений и кронирование высокоствольной растительности в пределах зоны видимости Объекта.

Высадка деревьев, устройство газонов, цветников и живых изгородей.

Требования к видовому и породному составу растительности не устанавливаются.

#### Основные виды проводимых работ

- 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 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.

### **Зона охраняемого природного ландшафта**

*Общие требования к режимам использования земель в границах зоны охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ.*

Обеспечение сохранности Объекта в его ландшафтном окружении посредством:

- запрещения строительства объектов капитального строительства;
- ограничения хозяйственной деятельности;
- сохранение и восстановление существующих зелёных насаждений сквера и открытых пространств.

Сохранение и восстановление композиционной связи с Объектом существующих зелёных насаждений и открытых пространств.

Сохранение сложившегося соотношения открытых и закрытых пространств для обеспечения визуального восприятия Объекта в его природной среде.

Соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности Объекта в его ландшафтном окружении, а также собственно охраняемого ландшафта.

Благоустройство территории и размещение малых архитектурных форм.

***Режимы использования земель в границах зоны охраняемого  
природного ландшафта ЗОПЛ объекта культурного наследия***  
***Разрешается:***

– проведение работ по благоустройству и озеленению территории с учётом сохранения ценных зелёных насаждений и видовых раскрытий на Объект; посадка зелёных насаждений (деревья, кустарники, газоны, цветники), не затрудняющих восприятие объектов культурного наследия, восстановление травяного покрова;

– устройство, ремонт, реконструкция пешеходных и велосипедных дорожек с твердым дорожным покрытием, деревянными настилами;

– размещение смотровых площадок в секторах обзора объектов культурного наследия, детских игровых и спортивных площадок, площадок для отдыха, ограждений;

– возведение некапитальных объектов благоустройства, размещение малых архитектурных форм (фонтанов, мостиков, беседок, скамеек, навесов, урн, фонарей, указателей и информационных стендов), адаптированных к исторической среде, характерной для объектов культурного наследия, а также временных построек (киосков, пунктов общественного питания, туалетов, информационных центров), не нарушающих визуальное восприятие Объекта и его ландшафтного окружения;

– размещение временных элементов праздничного оформления города, адаптированного к исторической среде;

– применение отделочных материалов некапитальных объектов благоустройства, малых архитектурных форм, дорожных покрытий нейтральной цветовой гаммы и фактуры;

– проведение санитарных, реконструктивных рубок ухода с последующей компенсацией зелёных насаждений, кронирование зелёных насаждений в целях сохранения и восстановления основных направлений визуального восприятия объектов культурного наследия и городских панорам;

– прокладка, ремонт, реконструкция подземных инженерных коммуникаций и объектов инженерного обеспечения, обслуживающих территорию зоны, с последующей рекультивацией нарушенных земель.

***Запрещается:***

– строительство объектов капитального строительства;

– строительство надземных и наземных инженерных коммуникаций (кроме временных);

– размещение телевизионных и радиоантенн, базовых станций сотовой связи, труб котельных;

– размещение пожароопасных и экологически вредных объектов, в том числе загрязняющих почвы, грунтовые и подземные воды;

– размещение рекламных конструкций, растяжек и иных значительных по высоте экранирующих сооружений;

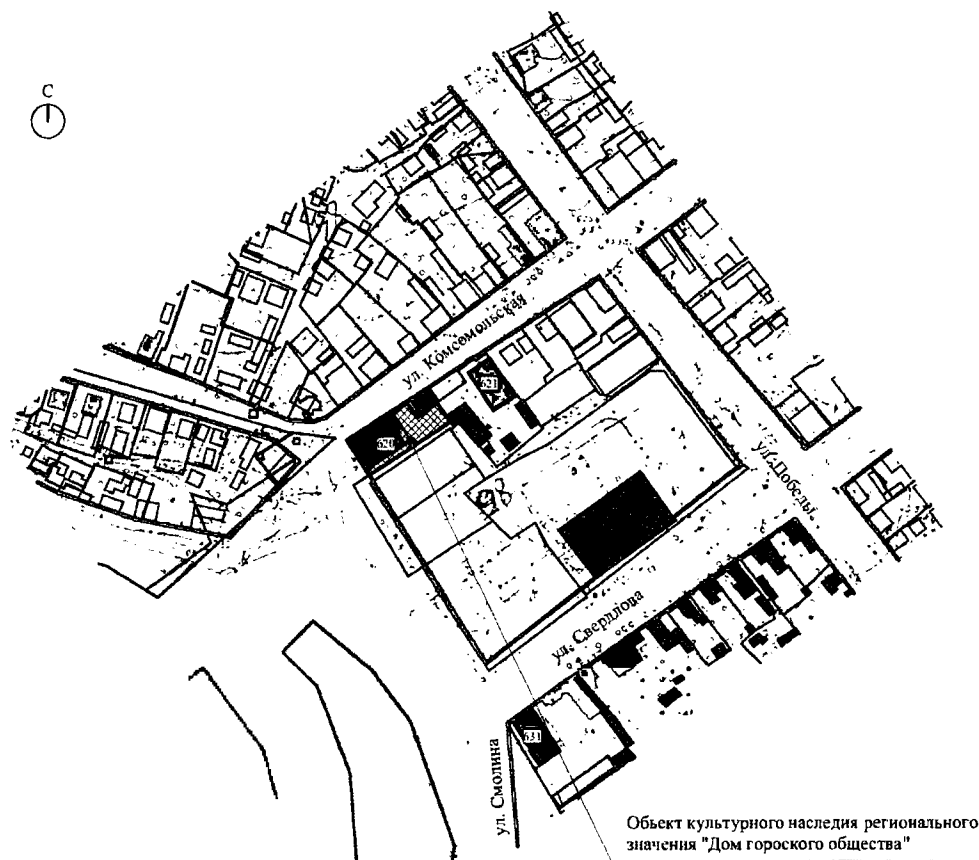
– установка сплошных ограждений;

- изменение отметок природного рельефа, устройство выемок, бурение скважин, проведение работ, которые могут привести к нарушению почвенного покрова;
- уничтожение ценных зелёных насаждений, сокращение площадей открытых пространств, газонов;
- устройство автостоянок, дорог и проездов.

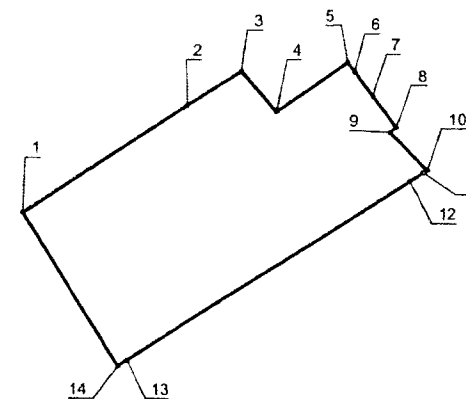
***Требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта ЗОПД объекта культурного наследия***

В соответствии с Градостроительным Кодексом (Статья 36. Градостроительный регламент, п. 4, п. 6) действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования, в данном случае, сквер (Статья 1. Градостроительный регламент, п. 12).

Графическое изображение границ территории объекта культурного наследия



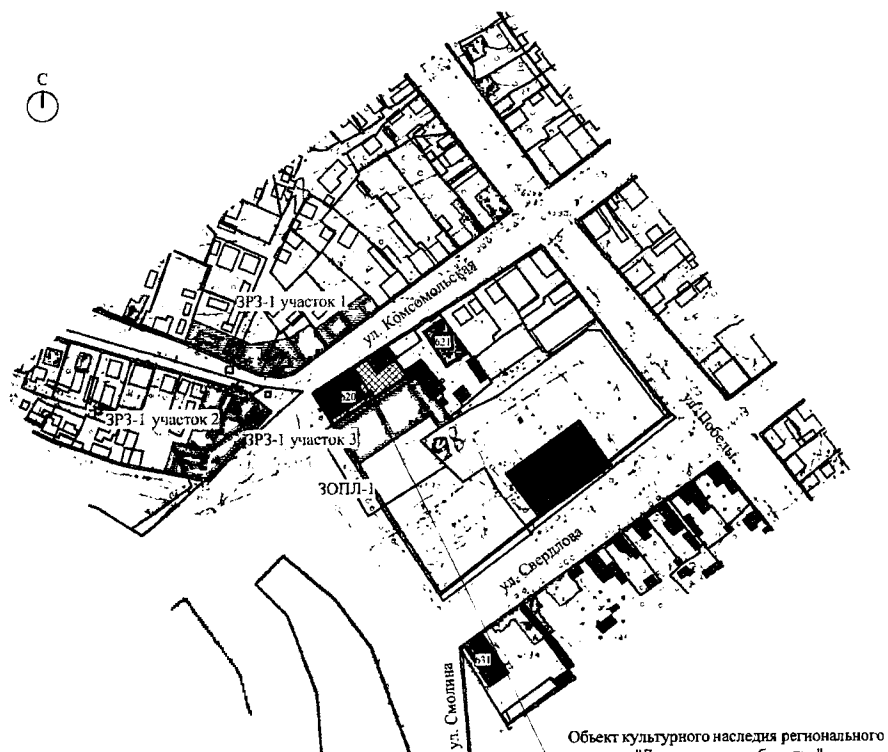
Граница территории объекта культурного наследия (ТП)



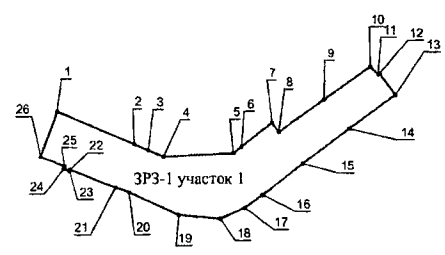
- Объекты культурного наследия
- ОКН федерального значения
- регионального значения
- Объекты историко-архитектурной среды
- Историческая радиальная застройка
- Разрушенные, ветхие или руинированные сооружения
- Объекты современного строительства
- Современная радиальная застройка
- Дистрибутивная застройка
- Объекты благоустройства
- Существующие элементы ландшафта и озеленения
- Ценный элемент природного ландшафта
- Границы
- Границы красной линии (наименее условно)
- Границы кадастровых участков
- Установленные границы территории
- Проектируемая граница территории "ТП" объекта культурного наследия регионального значения "Дом городского общества"

| № точки | Координаты |            |
|---------|------------|------------|
|         | X          | Y          |
| 1       | 382975.04  | 1261951.15 |
| 2       | 382988.81  | 1261972.49 |
| 3       | 382993.23  | 1261979.34 |
| 4       | 382988.00  | 1261983.79 |
| 6       | 382994.38  | 1261992.86 |
| 6       | 382993.18  | 1261993.75 |
| 7       | 382990.04  | 1261996.10 |
| 8       | 382985.97  | 1261999.15 |
| 9       | 382985.32  | 1261998.40 |
| 10      | 382980.44  | 1262003.21 |
| 11      | 382980.13  | 1262002.72 |
| 12      | 382979.04  | 1262001.00 |
| 13      | 382955.01  | 1261964.81 |
| 14      | 382955.24  | 1261963.59 |
| 1       | 382975.04  | 1261951.15 |

Графическое изображение зон охраны объекта культурного наследия

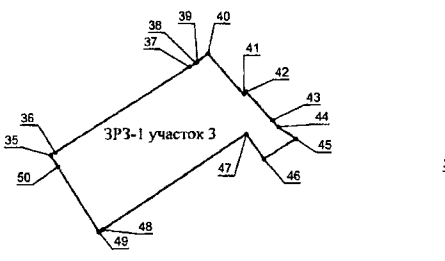


- Объекты культурного наследия
- ОКН федерального значения
- регионального значения
- Объекты историко-градостроительной среды
- Историческая застройка
- Разрушенные, ветхие или руинированные сооружения
- Объекты современного строительства
- Современная застройка
- Диструктурирующая застройка
- Объекты благоустройства
- Содержащие элементы ландшафта и озеленения
- Целевой элемент природного ландшафта
- Символы
- Границы красной линии (наименее условно)
- Границы кадастровых участков
- Условные планировочные границы
- ЗОПЛ-1 - зона охраняемого природного ландшафта 1
- ЗРЗ-1 - зона регулирования застройки жилищной застройки 1
- Проектируемая граница территории "П" объекта культурного наследия регионального значения "Дом городского общества"



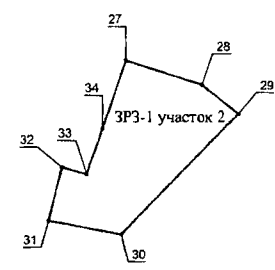
Координаты поворотных точек ЗРЗ-1 участок 1

| № точки | Координаты |            | № точки | Координаты |            |
|---------|------------|------------|---------|------------|------------|
|         | X          | Y          |         | X          | Y          |
| 1       | 383024.59  | 1261885.64 | 14      | 383019.06  | 1261922.74 |
| 2       | 383014.75  | 1261908.36 | 15      | 383008.73  | 1261953.83 |
| 3       | 383012.87  | 1261912.71 | 16      | 382999.39  | 1261946.86 |
| 4       | 383010.95  | 1261917.12 | 17      | 382995.64  | 1261941.56 |
| 5       | 383011.99  | 1261938.05 | 18      | 382992.44  | 1261934.26 |
| 6       | 383013.54  | 1261940.57 | 19      | 382993.55  | 1261921.65 |
| 7       | 383020.95  | 1261949.55 | 20      | 383000.33  | 1261906.93 |
| 8       | 383018.26  | 1261951.62 | 21      | 383001.87  | 1261902.99 |
| 9       | 383027.84  | 1261965.21 | 22      | 383007.29  | 1261889.54 |
| 10      | 383037.53  | 1261978.94 | 23      | 383006.86  | 1261889.36 |
| 11      | 383035.24  | 1261981.36 | 24      | 383007.54  | 1261887.67 |
| 12      | 383035.54  | 1261981.78 | 25      | 383008.24  | 1261887.95 |
| 13      | 383029.23  | 1261986.46 | 26      | 383011.07  | 1261880.72 |
|         |            |            | 1       | 383024.59  | 1261885.64 |



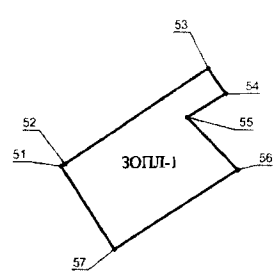
Координаты поворотных точек ЗРЗ-1 участок 3

| № точки | Координаты |            |
|---------|------------|------------|
|         | X          | Y          |
| 35      | 382955.24  | 1261963.59 |
| 36      | 382956.01  | 1261964.81 |
| 37      | 382979.04  | 1262001.00 |
| 38      | 382960.13  | 1262002.72 |
| 39      | 382980.44  | 1262003.21 |
| 40      | 382982.61  | 1262006.17 |
| 41      | 382971.58  | 1262015.85 |
| 42      | 382972.23  | 1262016.59 |
| 43      | 382984.48  | 1262023.54 |
| 44      | 382962.56  | 1262025.26 |
| 45      | 382959.42  | 1262029.94 |
| 46      | 382953.54  | 1262021.27 |
| 47      | 382960.88  | 1262016.54 |
| 48      | 382925.09  | 1261977.68 |
| 49      | 382934.47  | 1261976.74 |
| 50      | 382952.13  | 1261965.56 |
| 35      | 382955.24  | 1261963.59 |



Координаты поворотных точек ЗРЗ-1 участок 2

| № точки | Координаты |            |
|---------|------------|------------|
|         | X          | Y          |
| 27      | 382985.54  | 1261888.14 |
| 28      | 382978.19  | 1261910.98 |
| 29      | 382969.44  | 1261921.65 |
| 30      | 382933.62  | 1261886.88 |
| 31      | 382937.79  | 1261865.29 |
| 32      | 382953.63  | 1261869.16 |
| 33      | 382951.56  | 1261876.43 |
| 34      | 382965.05  | 1261881.08 |
| 27      | 382985.54  | 1261888.14 |



Координаты поворотных точек ЗОПЛ-1

| № точки | Координаты |            |
|---------|------------|------------|
|         | X          | Y          |
| 51      | 382934.47  | 1261976.74 |
| 52      | 382935.09  | 1261977.68 |
| 53      | 382960.98  | 1262016.54 |
| 54      | 382953.94  | 1262021.27 |
| 55      | 382947.57  | 1262010.94 |
| 56      | 382933.40  | 1262024.66 |
| 57      | 382911.53  | 1261990.99 |
| 51      | 382934.47  | 1261976.74 |