



УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЫ
ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от «28» мая 2024г.

№ 146

Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ильина», расположенного по адресу: Борский район, с. Борское, ул. Ленина, 62 / ул. Советская, 24, 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 «Дом купца Ильина» (Борский район, с. Борское, ул. Ленина, 62 / ул. Советская, 24), 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. Зигуненко).

Срок – до 30.12.2024.

зарегистрировано
указ № 146
28.05.2024

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. Зигуненко).

Срок – 5 дней после 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. Зигуненко).

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

5. Направить копию настоящего приказа в администрацию муниципального района Борский (Е.М. Зигуненко).

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

7. Опубликовать настоящий приказ в средствах массовой информации.

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

9. 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 28.05.2024 № 116

Границы зон охраны, режимы использования земель и требования
к градостроительным регламентам в границах данных зон
в отношении объекта культурного наследия регионального значения
«Дом купца Ильина», расположенного по адресу: Борский район,
с. Борское, ул. Ленина, 62 / ул. Советская, 24

Границы зон охраны объекта культурного наследия

Для объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ильина», расположенного по адресу: Борский район, с. Борское, ул. Ленина, 62 / ул. Советская, 24 (далее – Объект) установлены следующие зоны охраны:

- охранный зона ОЗ;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ.

Границы охранной зоны ОЗ объекта культурного наследия

Граница охранной зоны ОЗ описывается следующим образом:

Участок между точками	Описание границы
1-3	от начальной т.1 следует на северо-восток и проходит 28,4 м через т.2 до т.3
3-4	далее от т.3 следует на юго-восток и проходит 50,9 м до т.4
4-5	далее от т.4 следует на юго-запад и проходит 18,3 м до т.5
5-6	далее от т.5 следует на юго-восток и проходит 2,9 м до т.6
6-7	далее от т.6 следует на юго-запад и проходит 6,2 м до т.7
7-8	далее от т.7 следует на северо-запад и проходит 6,3 м до т.8
8-9	далее от т.8 следует на юго-запад и проходит 10 м до т.9
9-11	далее от т.9 следует на северо-запад и проходит 19,4 м через т.10 до т.11
11-12	далее от т.11 следует на север и проходит 1,2 м до т.12
12-13	далее от т.12 следует на северо-запад и проходит 1,8 м до т.13
13-14	далее от т.13 следует на северо-восток и проходит 3,5 м до т.14
14-1	далее от т.14 поворачивает на северо-запад и проходит 25,7 м до начальной т.1

Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
1	367900.60	2277315.56
2	367905.44	2277317.23
3	367927.43	2277324.79
4	367911.20	2277373.03
5	367893.82	2277367.25
6	367892.69	2277369.91
7	367886.85	2277367.84
8	367889.12	2277361.94
9	367879.74	2277358.20
10	367885.02	2277345.23
11	367886.91	2277340.16
12	367888.19	2277340.20
13	367888.85	2277338.49
14	367892.07	2277339.83
1	367900.60	2277315.56

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

Зона ЗРЗ описывается следующим образом:

Участок между точками	Описание границы
15-16	от начальной т.15 следует на северо-восток и проходит 114 м до т.16
16-19	далее от т.16 следует на юго-восток и проходит 90,6 м через т.17,18 до т.19
19-4	далее от т.19 следует на юго-запад и проходит 70,4 м через т.20,21,22,23,24 до т.4
4-26	далее от т.4 следует на северо-запад и проходит 68,4 м через т.3,25 до т.26
26-27	далее от т.26 следует на юго-запад и проходит 33,1 м до т.27
27-28	далее от т.27 следует на юго-восток и проходит 6,3 м до т.28
28-29	далее от т.28 следует на северо-восток и проходит 4,3 м до т.29
29-14	далее от т.29 следует на юго-восток и проходит 36,3 м через т.30 до т.14

14-31	далее от т.14 следует на юго-запад и проходит 12,2 м через т.13 до т.31
31-15	далее от т.31 поворачивает на северо-запад и проходит 60 м через т.32,33 до начальной т.15

Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
15	367901.48	2277275.64
16	368008.89	2277313.94
17	367993.86	2277353.64
18	367992.05	2277358.43
19	367976.81	2277398.70
20	367970.44	2277396.42
21	367956.69	2277391.04
22	367948.70	2277387.81
23	367942.79	2277384.50
24	367932.77	2277380.50
4	367911.20	2277373.03
3	367927.43	2277324.79
25	367930.58	2277315.56
26	367933.08	2277308.28
27	367901.60	2277298.01
28	367899.56	2277303.97
29	367903.63	2277305.37
30	367902.54	2277309.89
14	367892.07	2277339.83
13	367888.85	2277338.49
31	367880.67	2277335.19
32	367891.42	2277306.35
33	367892.38	2277303.56
15	367901.48	2277275.64

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 границах охранной зоны ОЗ объекта культурного наследия Общие требования к режимам использования земель в границах ОЗ.

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 вырубki 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.

Режим использования земель в границах ОЗ.

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 Ленина, Советской;
- 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, соответствующие требованиям поддержания ценных ландшафтных характеристик исторической среды Объекта;
 - б) поддержание и восстановление утраченного озеленения и других ценных

форм исторического благоустройства, на основании дополнительных историко-культурных исследований; в) восстановление ранее утраченных исторически ценных элементов исторической среды и ландшафта на основании дополнительных историко-культурных исследований; г) санитарный уход и иные виды поддержания зелёных насаждений, кронирование древесных и кустарниковых насаждений; д) ликвидация не представляющих ландшафтной и исторической ценности зелёных насаждений, препятствующих восстановлению и поддержанию наиболее благоприятных условий восприятия объектов культурного наследия;

- прокладка подземных инженерных коммуникаций, ремонт объектов инженерной инфраструктуры, необходимой для функционирования непосредственно Объекта и окружающей его застройки, укладка в подземные коллекторы существующих надземных проводов и кабелей, демонтаж их опор;

- организация архитектурной наружной подсветки ценных элементов исторической среды, озеленения и благоустройства;

- размещение элементов городской ориентирующей информации, информационных табличек и отдельно стоящих средств наружной информации об объектах культурного наследия, ограничение рекламы исключительно средствами наружной информации на переносных носителях;

- установка временных строительных ограждающих конструкций на период проведения ремонтно-реставрационных работ;

- ремонт и реконструкция существующих внутриквартальных проездов, подъездов к зданиям с твердым покрытием, тротуаров и дорожек, устройство площадок для временного хранения автотранспорта при условии отсутствия негативного влияния на визуальное восприятие объектов культурного наследия;

- осуществление ограниченной хозяйственной деятельности, не противоречащее требованиям обеспечения сохранности Объекта.

Запрещается:

Уничтожение и искажение ценных характеристик и элементов исторической среды и ландшафта, в том числе:

- снос и демонтаж объектов культурного наследия и их элементов;

- новое капитальное строительство, ремонт и реконструкция существующих зданий и сооружений за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) исторической и природной среды;

- размещение временных построек и объектов (киосков, павильонов), за исключением временных строительных ограждающих конструкций, возводимых на период проведения ремонтно-реставрационных работ.

- прокладка наземных и надземных инженерных коммуникаций, размещение объектов инженерной инфраструктуры, за исключением сооружений, необходимых для обеспечения функционирования объектов

культурного наследия и окружающей их застройки, не противоречащих условиям сохранения ценных градостроительных характеристик исторической среды;

- изменение исторически сложившихся линий застройки и иных ценных характеристик исторических улиц: Советской, Ленина;

- 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 зелёных 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 ОЗ.
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 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков» от 10 ноября 2020 г. № П/0412).

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 получение положительного заключения 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, объёмно-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 объёмно-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 проёмов, 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 ценных градоформирующих объектов и рядовой застройки – в градациях светлых и средних тонов: охра всех оттенков, голубые, зелёные оттенки, сурик, детали декора белые. Для кровельных покрытий допускаются цвета: сурик, темно-серый, коричневый, натуральные пастельные тона зелёного цвета.

Требования к размещению информационных стендов, вывесок, наружного освещения:

- предельные параметры отдельно стоящих средств наружной информации об объектах культурного наследия: площадь информационного поля не более 0,8 кв.м, высота не более 1,5 м;

- размещение информационных табличек и вывесок – не выше первого этажа здания, площадь информационного поля – не более 0,5 кв.м, вывески не должны закрывать архитектурные и декоративные элементы фасадов;

- высота объектов системы городской ориентирующей информации не более 2,2 м, дизайн и место размещения определяются проектом, содержащим, в том числе, оценку воздействия на условия визуального восприятия объектов культурного наследия;

- высота оборудования городского освещения, отвечающего стилевым характеристикам архитектурной среды, не более 4,0 м.

Требования к озеленению и благоустройству:

- высота новых ограждений участков жилых и общественных зданий не более 1,5 м от уровня поверхности земли;

- материал ограждений: деревянные и кирпичные с воротами и калиткой;

- цветовое решение в цвет фасадов.

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: исключить породы деревьев не поддающихся кронированию.

Основные виды проводимых работ:

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

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

Общие требования к режимам использования земель в границах ЗРЗ.

Обеспечение сохранности объектов культурного наследия, их объёмно-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 вырубki ценных зелёных насаждений и т. д.

Обеспечение оптимального визуального восприятия Объекта в его исторической среде; сохранение и поддержание существующих видовых раскрытий на объекты культурного наследия.

Снос построек (зданий и сооружений), не обладающих историко-культурной ценностью.

Реконструкция и капитальный ремонт рядовой застройки в рамках требований к градостроительному регламенту.

Адаптация объектов, отдельных характеристик, элементов застройки и благоустройства в целях повышения их соответствия исторической среде и типологии Объекта.

Ограниченное новое строительство в рамках требований к градостроительному регламенту.

Благоустройство и обеспечение функционирования пешеходных зон вдоль линий застройки и проезжих частей улиц, а также на внутриквартальных территориях.

Организация внешней архитектурной подсветки фасадов зданий за исключением диссонирующих/дисгармоничных объектов застройки, объектов временного характера или сооружений с ограниченными сроками амортизации.

Ограниченное размещение рекламных конструкций с 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.

Режим использования земель в границах ЗРЗ.

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 Объект.

Ограниченная реконструкция и капитальный ремонт объектов капитальной застройки без превышения установленных настоящим регламентом параметров.

Адаптация объектов, отдельных характеристик и элементов застройки и благоустройства в направлении их большего соответствия исторической среде и типологии Объекта.

Ограниченное новое строительство зданий и сооружений в соответствии с назначением участков, установленным градостроительной документацией, и в параметрах, определённых требованиями к градостроительному регламенту, не создающих препятствий для визуального восприятия Объекта в его историческом и ландшафтном окружении.

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 градостроительному регламенту в границах ЗРЗ.

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 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков» 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) улиц Ленина и Советской.

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 60 %. (для О – зоны делового, общественного, и коммерческого назначения, согласно ПЗЗ сельского поселения Борское муниципального района Борский Самарской области, утвержденным Решением Собрании представителей сельского поселения Борское от 26.12.2013 № 287).

Минимальная площадь озеленения территории 20 %. (для О – зоны делового, общественного, и коммерческого назначения, согласно ПЗЗ сельского поселения Борское муниципального района Борский Самарской области, утвержденным Решением Собрании представителей сельского поселения Борское от 26.12.2013 № 287).

*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.

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) улиц Ленина и Советской или на внутридворовой территории с сохранением исторической парцелляции застройки.

Объёмно-композиционные характеристики застройки – адаптированные/нейтральные относительно типологии Объекта и типологии сохранившейся исторической застройки по улицам Ленина и Советской.

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:

- предельно допустимая высота от уровня отмостки до карниза – 9 метров.

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 улиц Ленина и Советской. 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 зелёных насаждений и кронирование высокоствольной растительности в пределах зоны видимости Объекта.

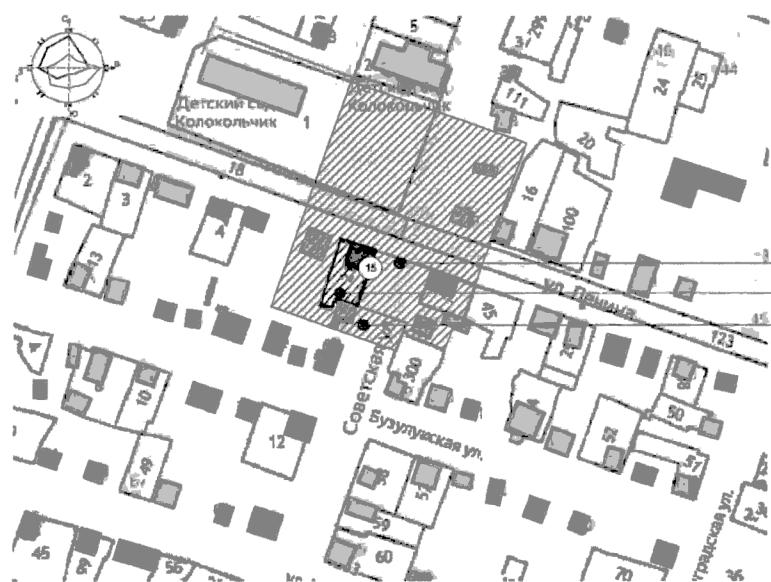
Высадка деревьев, устройство газонов, цветников и живых изгородей.

Требования к видовому и породному составу растительности: 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.

Графическое изображение границ зон охраны объекта культурного наследия



- 1 Проектная охранная зона ОЗ
- Территория памятника утвержденная ТП
- 10 Проектная зона регулирования застройки ЗРЗ
- Предельно допустимая высота от уровня отмотки до карниза - 9 м

Условные обозначения

- Объект культурного наследия регионального значения «Мануфактура Добрынина и питейная лавка Михальского»
- ▨ Утвержденная граница объекта культурного наследия регионального значения «Дом Кулца Ильина»
- Кадастровые границы земельных участков
- ⊙ № п/п объектов культурного наследия
- Рядовая историческая застройка
- Нейтральная застройка

- ▨ Утвержденная граница территории объекта культурного наследия ТП
- ▨ Проектная охранная зона ОЗ
- ▨ Проектная зона регулируемой застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ

