



УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЫ
ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от «14» октября 2024 г.

№ 234

Об утверждении границ территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба потомственного почетного гражданина города купца И.Л. Санина (ансамбль): комплекс каменных с подвалом торговых лавок; здание бесплатной столовой имени старообрядцев Ивана и Марии Саниных с приютом для бедных», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Самарская, 201-203 / ул. Ярмарочная, 17, литеры А, В, 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 потомственного почетного гражданина города купца И.Л. Санина (ансамбль): комплекс каменных с подвалом торговых лавок; здание бесплатной столовой имени старообрядцев Ивана и Марии Саниных с приютом для бедных» (г. Самара, ул. Самарская, 201-203 / ул. Ярмарочная, 17, литеры А, В), режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон.

Зарегистрировано
внесено 24.10.2024
14.10.2024 г.

2. 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 30.12.2024.

3. 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.

4. 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.

5. Направить копию настоящего приказа в администрацию городского округа Самары (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



И.С. Стафеев

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом управления
государственной охраны объектов
культурного наследия Самарской
области
от 17.10.2024 № 234

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 потомственного почетного гражданина города купца И.Л. Санина (ансамбль): комплекс каменных с подвалом торговых лавок; здание бесплатной столовой имени старообрядцев Ивана и Марии Саниных с приютом для бедных», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Самарская, 201-203 / ул. Ярмарочная, 17, литеры А, В

Границы территории объекта культурного наследия

Граница территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба потомственного почетного гражданина города купца И.Л. Санина (ансамбль): комплекс каменных с подвалом торговых лавок; здание бесплатной столовой имени старообрядцев Ивана и Марии Саниных с приютом для бедных», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Самарская, 201-203 / ул. Ярмарочная, 17, литеры А, В (далее – Объект) определена следующим образом:

Участок между точками	Описание границы
1-11	начинается в северной т.1 и идет на юго-восток по фасаду здания вдоль ул. Ярмарочной через т.2,3,4,5,6,7,8,9,10 до т.11 до угла смежного здания по адресу: Ярмарочная, 19
11-12	далее граница поворачивает и следует на юго-запад вдоль стены дома № 19 до т.12
12-13	далее граница поворачивает и следует на северо-запад до т.13
13-14	далее граница поворачивает и следует на юго-запад до т.14
14-15	далее граница поворачивает и следует на северо-запад вдоль стены гаражей до стены дома № 201 А по улице Самарской до т.15
15-16	далее граница поворачивает и следует вдоль стены дома № 201 А по улице Самарской на северо-восток до т.16
16-19	далее граница поворачивает и следует на северо-запад через т.17,18 до т.19

19-1	далее граница поворачивает и следует на северо-восток по красной линии ул. Самарской (113 квартала) через т.20 до исходной т.1
------	--

Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
1	388053.71	1372160.17
2	388051.72	1372161.78
3	388049.11	1372163.79
4	388049.99	1372164.94
5	388045.79	1372168.16
6	388044.90	1372167.02
7	388040.71	1372170.25
8	388041.62	1372171.44
9	388034.49	1372176.93
10	388033.56	1372175.74
11	387990.75	1372208.74
12	387961.10	1372171.52
13	387978.23	1372158.41
14	387969.29	1372146.66
15	387995.57	1372125.56
16	388003.14	1372135.18
17	388004.99	1372133.85
18	388005.67	1372134.60
19	388023.38	1372120.88
20	388042.70	1372145.89
1	388053.71	1372160.17

Графическое изображение территории Объекта приведено в приложении 1.

Режим использования земельных участков в границах территории объекта культурного наследия

В границах территории Объекта разрешается:

а) действия, направленные на обеспечение условий сохранения Объекта культурного наследия, а именно:

- обеспечение физической сохранности Объекта посредством консервации, ремонта, реставрации и приспособления Объекта для современного использования с учетом установленных режимов использования территории памятника;

- сохранение и восстановление композиционной и функциональной целостности исторического комплекса застройки домовладения, в структуре которого расположен Объект;

- устранение или нейтрализация искажений как исторического комплекса застройки домовладения, в структуре которого расположен Объект, так и самого Объекта;

- сохранение традиционных условий восприятия Объекта в структуре городских пространств;

- обеспечение общественного доступа к Объекту;

- поддержание единой системы благоустройства и озеленения;

б) действия, направленные на сохранение и регенерацию архитектурно-исторической среды на территории Объекта, а именно:

- снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки, в том числе ее экранирование в интересах сохранения Объекта;

- санация застройки с расчисткой территории памятников от заброшенных и дисгармоничных построек коммунально-складского назначения (гаражи, сараи, временные сооружения и иные здания, строения и сооружения, не связанные с Объектом) с установлением минимальных отступов от стен Объекта;

- вынос за пределы территории памятника зданий, строений и сооружений, которые наносят физический и эстетический ущерб Объекту;

- проведение научных исследований, в том числе археологических;

в) действия, направленные на озеленение и благоустройство территории в целях сохранения, использования и популяризации Объекта:

- проведение работ по благоустройству территории: устройство дорожек, пешеходных площадок, наружного освещения, установка информационных стендов и витрин, относящихся к памятнику, обеспечение других форм благоустройства, не нарушающих Объект, его восприятие и архитектурно-историческую среду в целом;

- производство санитарных рубок и рубок ухода, ликвидация деградировавших и экранирующих Объект дикорастущей зелени;

- размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен памятников;

- в целях популяризации и использования Объекта размещение не выше 1-го этажа информационных табличек, рекламных вывесок и указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадами и не нарушающих восприятие Объекта;

- размещение элементов уличного освещения и подсветки зданий только в том случае, если они не препятствуют и не нарушают визуальное восприятие Объекта и его архитектурно-исторической среды;

г) действия, направленные на обеспечение пожарной безопасности Объекта и его защиты от динамических воздействий:

- демонтаж строений и сооружений, представляющих для Объекта пожарную опасность, угрозу высоких динамических и химических воздействий (гаражи, ветхие строения и сооружения);

- возведение строений и сооружений (таких как брандмауэр, пожарный гидрант), необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта;

д) действия, направленные на обеспечение использования Объекта:

- возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта, на благоустройство его территории и других работ, не противоречащих настоящим регламентам;

- размещение объектов инженерной инфраструктуры (сетей инженерно-технического обслуживания, объектов электрического хозяйства), служащих для обеспечения функционирования Объекта и не препятствующих визуальному восприятию Объекта;

- обеспечение транспортного обслуживания исторических территорий, в том числе возведение линейных объектов (линий метрополитена; транспортных туннелей, пешеходных переходов, парковок) и сопутствующих им подземных сооружений при условии сохранения и/или обеспечения сохранности объектов культурного наследия.

Предельные параметры разрешенного использования земельных участков, представляющих собой территорию Объекта:

а) параметры сохранения Объекта:

- проведение работ по сохранению Объекта осуществляется с условием сохранения его размеров, пропорций и иных параметров, использования исторических строительных и отделочных материалов (или их современных аналогов, исторических цветовых решений, воссоздания утраченных деталей и декоративных элементов;

- осуществление действий, направленных на сохранение Объекта, допускается при условии сохранения подлинности Объекта, в редких случаях допускается выделение цветом новых используемых материалов и конструкций;

б) параметры сохранения и регенерации архитектурно-исторической среды:

- сохранение исторических красных линии застройки, исторических размеров земельных участков и исторической морфологии застройки;

- сохранение исторической плотности застройки, соотношения закрытых и открытых пространств, максимального процента застройки не более 70 %;

в) параметры реконструкции дисгармонирующей застройки:

- при реконструкции дисгармонирующей застройки запрещается выступать за красные линии застройки, сложившиеся планировочные линии застройки, нарушать историческую морфологию и плотность застройки;

- при реконструкции дисгармонирующей застройки ее высота должна быть изменена путем приведения в соответствие (или уменьшения несоответствия) с высотными параметрами исторической застройки;

- допустимое покрытие кровель – преимущественно кровельным железом, конструкциями из металла и стекла, появившимися впервые в период эклектики и модерна, в исключительных случаях – металлочерепицей, черепицей, гибкой черепицей;

- при сносе, реконструкции дисгармонирующей застройки и иной хозяйственной деятельности, предусмотренной настоящим регламентом, в границах территории памятника необходимо учитывать воздействие на существующую застройку, в том числе Объект, с целью предотвращения его возможных деформаций;

- снос дисгармонирующей застройки производится путём разборки при условии соблюдения требований по проведению обследования и мониторинга состояния Объекта;

- в зоне влияния проведения работ по сносу и реконструкции дисгармонирующей застройки, а также при строительстве линейных объектов дополнительные осадки существующих зданий определяют расчетом согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

г) параметры благоустройства и озеленения:

- благоустройство территории с размещением малых форм (скамеек, урн, пергал, экранов, осветительной арматуры и т. п.), материал, стилистика и цветовые решения которых увязаны с окружающей исторической застройкой;

- озеленение территории, направленные на сохранение, использование и популяризацию Объекта, и восстановление градостроительных характеристик его архитектурно-исторической среды; при этом минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 м, до низкорослых деревьев – 2 м;

- устройство ограждений (заборов, оград, ворот, калиток), максимальная высота которых не превышает 2 метра, с просветами не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

- организация небольших временных парковочных мест, связанных исключительно с функционированием Объекта;

д) параметры объектов инженерной и транспортной инфраструктуры:

- прокладка подземных инженерных коммуникаций, а при необходимости размещение взаимосвязанных с ними наземных инженерных зданий и сооружений, если таковые связаны с обеспечением Объекта;

- использование исключительно подземного пространства для размещения линейных объектов и сопутствующих им сооружений

при условии сохранения и/или обеспечения сохранности объектов культурного наследия.

В границах территории Объекта запрещается:

- а) запрещение, касающееся Объекта и его территории, а именно:
- изменение особенностей Объекта, составляющих его предмет охраны;
 - использование территории и самого Объекта под функции, способные нанести ущерб памятнику, а именно: 1) склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер Объекта, его фасад, территорию и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные вещества; 2) объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее постоянное динамическое и вибрационное воздействие на конструкции Объекта, независимо от мощности данного оборудования; 3) объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для Объекта температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;
 - снос и нанесение ущерба Объекту;
 - проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, за исключением мер, направленных на: 1) сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и/или характеристик историко-градостроительной среды); 2) на обеспечение транспортного обслуживания исторических территорий, в том числе возведение линейных объектов (линий метрополитена);
 - применение строительных и отделочных материалов, цветовых решений кардинально отличающихся, от тех, что использовались во время возведения Объекта; применение строительных и отделочных материалов, цветовых решений, способных нанести эстетический ущерб памятнику, в том числе частичной окраски фасадов Объекта;
 - размещение спутниковых устройств, кондиционеров и другого оборудования, нарушающего исторический облик Объекта;
- б) запрещение, касающееся архитектурно-исторической среды на территории Объекта, а именно:
- изменение исторической красной линии застройки путем пристроек, в том числе временных входов, тамбуров, крылец, если таковые не существовали на момент возведения Объекта;
 - новое строительство, кроме следующих случаев: 1) замещения дисгармонирующей застройки в её сложившихся планировочных границах; 2) размещения подземных линейных объектов (линий метрополитена, транспортных туннелей и иных сопутствующих подземных сооружений) при условии сохранения и/или обеспечения сохранности Объекта;
 - изменение исторических размеров земельных участков и исторической морфологии застройки, раздел, выдел, объединение

и перераспределение земельных участков, если это может нанести ущерб Объекту;

- изменение исторической плотности застройки и соотношения закрытых и открытых пространств, увеличение (уменьшение) застроенности территории;

- размещение мачтовых и иных конструкций, отдельно стоящего инженерного и иного оборудования, нарушающего целостность восприятия архитектурно-исторической среды;

в) запрещение, касающееся озеленения и благоустройства территории:

- размещение информационных табличек, рекламных вывесок и указателей на фасадах зданий выше уровня 1-го этажа, даже если таковые служат для целей популяризации и использования Объекта;

- размещение объектов регулирования дорожного движения непосредственно на Объекте;

- устройство экранирующих зданий и сооружений, в том числе остановок общественного транспорта, киосков, объектов временной торговли, элементов благоустройства и уличного освещения и озеленения, препятствующих визуальному восприятию Объекта;

- размещение рекламных щитов, баннеров, уличных растяжек, за исключением баннеров с изображением Объекта, закрывающих фасад реставрируемых зданий на время ведения работ по их сохранению;

г) запрещение, касающееся защиты Объекта от динамических воздействий:

- снос зданий и строений, относящихся к дисгармоничной или нейтральной застройке, путём обрушений и взрывов;

- забивка свай, иные динамические воздействия без обоснования их влияния на Объект.

Границы зон охраны объекта культурного наследия

Для Объекта установлены следующие зоны охраны:

- охранный зона ОЗ;

- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ.

Границы охранной зоны ОЗ объекта культурного наследия

Охранная зона объекта культурного наследия – территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности Объекта в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды Объекта.

Охранная зона ОЗ состоит из одного участка и включает территорию Объекта.

ОЗ находится в самарском квартале 113. Северными границами ОЗ граничит с территорией Объекта, южными границами она примыкает к ЗРЗ Объекта.

Граница охранной зоны ОЗ Объекта описывается следующим образом:

Участок между точками	Описание границы
1-2	начинается в северной т.1 и идет на юго-восток вдоль улицы Ярмарочной (до угла дома № 210 по улице Садовой) до т.2
2-9	далее граница поворачивает и следует на юго-запад вдоль стены дома № 210 по улице Садовой через т.3,4,5,6,7,8 до т.9
9-11	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении через т.10 (до границы территории Объекта) до т.11
11-1	далее граница поворачивает, совпадает с юго-восточной границей территории Объекта и следует через т.12,13 до начальной т.1

Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
1	387990.75	1372208.74
2	387976.81	1372219.86
3	387954.90	1372191.29
4	387956.47	1372190.06
5	387951.40	1372183.55
6	387953.01	1372182.30
7	387948.45	1372176.45
8	387949.25	1372175.84
9	387943.15	1372168.00
10	387953.11	1372160.17
11	387969.29	1372146.66
12	387978.23	1372158.41
13	387961.10	1372171.52
1	387990.75	1372208.74

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 одного участка.

ЗРЗ находится в самарском квартале 113 и примыкает к территории Объекта и к его охранной зоне.

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

Участок между точками	Описание границы
1-2	начинается в северной т.1 и идет на юго-восток по красной линии 113 квартала по улице Ярмарочной до т.2
2-5	далее граница поворачивает и следует через т.3,4 на юго-запад по красной линии улицы Садовой до т.5
5-6	далее граница поворачивает и следует на северо-запад по красной линии ул. Ульяновской до т.6
6-7	далее граница поворачивает и следует на северо-восток по красной линии ул. Самарской до т.7 до границы территории Объекта
7-30	далее граница поворачивает и совпадает с границами территории и охранной зоны Объекта, идет через т.8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29 до т.30
30-1	далее граница поворачивает и следует на северо-восток вдоль красной линии ул. Самарской до исходной т.1

Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
1	388083.58	1372200.73
2	387994.09	1372267.95
3	387967.97	1372235.01
4	387942.05	1372201.10
5	387913.67	1372163.84
6	387964.20	1372040.63

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
7	388023.38	1372120.88
8	388005.67	1372134.60
9	388004.99	1372133.85
10	388003.14	1372135.18
11	387995.57	1372125.56
12	387969.29	1372146.66
13	387953.11	1372160.17
14	387943.15	1372168.00
15	387949.25	1372175.84
16	387948.45	1372176.45
17	387953.01	1372182.30
18	387951.40	1372183.55
19	387956.47	1372190.06
20	387954.90	1372191.29
21	387976.81	1372219.86
22	388033.56	1372175.74
23	388034.49	1372176.93
24	388041.62	1372171.44
25	388040.71	1372170.25
26	388044.90	1372167.02
27	388045.79	1372168.16
28	388049.99	1372164.94
29	388049.11	1372163.79
30	388053.71	1372160.17
1	388083.58	1372200.73

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

Разрешается:

а) действия, направленные на сохранение архитектурно-исторической среды на территории охранной зоны, а именно:

- реконструкция, ремонт, в том числе капитальный ремонт характерной застройки с сохранением ее параметров;

- воссоздание утраченных элементов и деталей памятников, регенерация сильно нарушенной хозяйственной деятельностью архитектурно-исторической среды Объекта;

- санация застройки с расчисткой территории охранной зоны от заброшенных и дисгармоничных построек коммунально-складского и коммерческого назначения (гаражи, сараи, киоски, КПП, временные сооружения);

- снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки в интересах сохранения среды Объекта;

- размещение объектов инженерной инфраструктуры (сетей инженерно-технического обслуживания, объектов электрического хозяйства), обслуживающих здания и сооружения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта и его архитектурно-исторической среды;

- использование подземного пространства для размещения линейных объектов метрополитена (транспортных туннелей, пешеходных переходов, парковок) и сопутствующих им подземных сооружений при условии сохранения и/или обеспечения сохранности объектов культурного наследия;

- размещение объектов регулирования дорожного движения (за исключением установки объектов регулирования движения непосредственно на зданиях), пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий только в том случае, если они не препятствуют визуальному восприятию Объекта и его архитектурно-исторической среды;

б) действия, направленные на озеленение и благоустройство на территории охранной зоны, а именно:

- проведение работ по благоустройству территории: устройство дорожек, пешеходных площадок, наружного освещения и обеспечение других форм благоустройства, не нарушающих восприятие Объекта и его архитектурно-исторической среды в целом;

- производство санитарных рубок и рубок ухода, ликвидация деградирующих и экранирующих Объект деревьев;

- размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен памятников;

- возведение временных строений и сооружений для целей проведения работ, предусмотренных настоящими режимами использования земель и градостроительными регламентами;

- размещение не выше 1-го этажа на фасадах информационных табличек, рекламных вывесок и указателей, стилистическими и цветовыми решениями не нарушающих восприятие Объекта;

- размещение элементов уличного освещения только в том случае, если они не препятствуют и не нарушают визуальное восприятие Объекта и его архитектурно-исторической среды;

в) действия, направленные на обеспечение пожарной безопасности и защиту от динамических воздействий на территории охранной зоны, а именно:

- демонтаж строений и сооружений, представляющих пожарную опасность или угрозу динамических воздействий;

- установка в соответствии с действующими нормами оборудования (пожарный гидрант, водоразборная колонка), необходимого для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта и других зданий, расположенных в границах зоны охраны;

г) действия, направленные на обеспечение инженерной и транспортной инфраструктуры Объекта, а именно:

- размещение объектов инженерной инфраструктуры, необходимых для эксплуатации зданий и сооружений и не влияющих на восприятие Объекта;

- размещение подземных линейных объектов и сопутствующих им сооружений при условии сохранения и/или обеспечения сохранности объектов культурного наследия.

Предельные параметры разрешенного использования земельных участков, представляющих собой охранную зону Объекта:

а) параметры сохранения архитектурно-исторической среды:

- сохранение сложившихся красных линии застройки, исторических размеров земельных участков и морфологии застройки;

- сохранение исторической плотности застройки, соотношения закрытых и открытых пространств, максимального процента застройки не более 50 %;

- проведение работ по сохранению архитектурно-исторической среды осуществляется с условием соблюдения масштаба существующей застройки, пропорций и параметров исторической, в том числе характерной застройки;

б) параметры реконструкции дисгармонирующей и характерной застройки:

- при реконструкции и ремонте дисгармонирующей и характерной застройки запрещается выступать за красные линии застройки, сложившиеся планировочные линии застройки, нарушать историческую морфологию и плотность застройки;

- при реконструкции характерной застройки по красной линии ее высота должна быть изменена путем приведения в соответствие (или уменьшения несоответствия) с высотными параметрами исторической застройки, составляющими до конька кровли (или до отметки верха плоской кровли) – 10 метров;

- при реконструкции характерной и дисгармонирующей застройки во внутриквартальном пространстве её высота должна быть изменена путем приведения в соответствие (или уменьшения несоответствия) с высотными параметрами исторической застройки и составлять до конька кровли (или до отметки верха плоской кровли) во внутриквартальном пространстве 12 м;

- при сносе, реконструкции дисгармонирующей застройки необходимо учитывать воздействие на существующую застройку, в том числе Объект, с целью предотвращения его возможных деформаций;

- снос дисгармонирующей застройки производится путем разборки при условии соблюдения требований по проведению обследования и мониторинга состояния Объекта;

- зону влияния проведения работ по сносу и реконструкции дисгармонирующей застройки, а также при строительстве линейных объектов дополнительные осадки существующих зданий определяют расчетом согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

в) параметры благоустройства и озеленения:

- благоустройство территории с размещением малых форм (скамеек, урн, экранов, осветительной арматуры и т. п.) и озеленением территории, направленное на сохранение, использование и популяризацию Объекта и восстановление градостроительных характеристик его архитектурно-исторической среды; при этом минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 м, до низкорослых деревьев – 2 м;

- максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, с просветами не менее 70 %, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

- организация небольших временных парковочных мест, связанных исключительно с функционированием зданий и сооружений, расположенных в границах охранной зоны.

Запрещается:

а) запрещение, касающееся Объекта, а именно:

- нанесение физического ущерба Объекту;

- проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, за исключением мер, направленных на: 1) сохранение целостности зданий и не создающих угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения; 2) на обеспечение транспортного обслуживания исторических территорий, в том числе возведение линейных объектов (линий метрополитена);

- применение строительных и отделочных материалов, цветовых решений, способных нанести эстетический ущерб Объекту и его архитектурно-исторической среде;

- снос зданий, строений путем обрушений и взрывов;

- возведение экранирующих, затрудняющих восприятие Объекта, зданий и иных сооружений;

- забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта ближе 10 метров от объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия;

б) запрещение, касающееся архитектурно-исторической среды, а именно:

- новое строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на: 1) сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и/или характеристик историко-градостроительной среды); 2) обеспечение транспортного обслуживания исторических территорий, в том числе возведение линейных объектов (линий метрополитена; транспортных туннелей, пешеходных переходов, парковок) и сопутствующих им подземных сооружений при условии сохранения и/или обеспечения сохранности объектов культурного наследия;

- изменение исторических размеров земельных участков и исторической морфологии застройки;

- изменение исторической плотности застройки и соотношения закрытых и открытых пространств, увеличение (уменьшение) застроенности территории;

- размещение мачтовых и иных конструкций, отдельно стоящего инженерного и иного оборудования, нарушающего целостность восприятия архитектурно-исторической среды;

в) запрещение, касающееся озеленения и благоустройства территории:

- размещение информационных табличек, рекламных вывесок и указателей на фасадах зданий выше уровня 1-го этажа;

- устройство экранирующих зданий и сооружений, в том числе остановок общественного транспорта, киосков, объектов временной торговли, элементов благоустройства и уличного освещения и озеленения, препятствующих визуальному восприятию Объекта;

- размещение рекламных щитов, баннеров, уличных растяжек.

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

Разрешается:

а) действия, направленные на сохранение и регенерацию архитектурно-исторической среды, а именно:

- реконструкция, ремонт, в том числе капитальный ремонт, характерной застройки при сохранении объёмно-пространственных характеристик существующих зданий с учетом колористического решения объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия и ансамблей исторических улиц и площадей;

- снос дисгармонирующих зданий, строений, сооружений;

- реконструкция и нейтрализация существующей дисгармонирующей застройки;

- возведение объектов капитального строительства при условии сохранения масштаба, пропорций, принципиальных членений, пластики, информативности и иных параметров архитектурно-исторической среды, стилистические решения должны быть увязаны с характером архитектуры Объекта и других объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия, расположенных в границах зоны регулирования застройки, и основываться на принципах контекста, нюанса, реже контраста при соблюдении параметров разрешённого использования земельных участков;

- проведение научных исследований, в том числе археологических;

б) действия, направленные на озеленение и благоустройство, а именно:

- производство санитарных рубок и рубок ухода;

- размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом здания и характером архитектурно-исторической среды;

- возведение временных строений и сооружений для проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ и иных видов хозяйственной деятельности;

- размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих территорию и застройку, расположенную в пределах зоны, а возможно и за её пределами в случае, если их вид не нарушает восприятие памятника;

- размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий при условии обеспечения визуального восприятия Объекта;

- организация временных парковок и гаражей подземного типа, связанных с функционированием зданий и сооружений, расположенных в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;

в) действия, направленные на обеспечение пожарной безопасности и защиту от динамических воздействий:

- возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности существующей застройки, защиты Объекта от динамических воздействий;

- при сносе, реконструкции дисгармонирующей застройки и при новом строительстве в зоне влияния проведения работ должен обеспечиваться мониторинг состояния памятника;

г) действия, направленные на обеспечение инженерной и транспортной инфраструктуры:

- ремонт, реконструкция, сооружение объектов инженерной инфраструктуры, необходимых для эксплуатации зданий и сооружений, не влияющих на восприятие Объекта;

- ремонт, реконструкция подземных коммуникаций, опор для наружного освещения;

- строительство, ремонт, реконструкция подземных линейных объектов и сопутствующих им сооружений при условии сохранения и/или обеспечения сохранности объектов культурного наследия.

Предельные параметры разрешенного использования земельных участков в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта:

а) параметры сохранения и регенерации архитектурно-исторической среды:

- сохранение исторических красных линий застройки при реконструкции дисгармонирующей и характерной застройки и новом строительстве объектов, расположенных над поверхностью земли;

- сохранение объёмно-пространственных характеристик зданий, формирующих фронт улиц по периметру кварталов, за исключением дисгармонирующих объектов;

б) параметры реконструкции дисгармонирующей и характерной застройки, нового строительства:

- предельная высота зданий, строений, сооружений до 16 м до конька кровли (или до отметки верха плоской кровли);

- характеристики объектов нового строительства, расположенных над поверхностью земли (общая длина и ширина здания, его высота, протяженность фасадов, расстояния между зданиями) должны быть сомасштабны объектам существующей исторической и характерной застройки;

- максимальный процент застройки земельного участка – 80 %;

- архитектурные решения при новом строительстве, а также при реконструкции и нейтрализации дисгармонирующих зданий должны быть увязаны с характером архитектурно-исторической среды;

- при сносе, реконструкции дисгармонирующей застройки и при новом строительстве необходимо учитывать воздействие на Объект с целью предотвращения его недопустимых дополнительных деформаций. Зону влияния проведения работ по воссозданию, реконструкции и новому строительству и дополнительные осадки существующих сооружений определяют расчетом согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

- при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий и сооружений вблизи Объекта должны предусматриваться методы контроля в соответствии со СП 45.13330.2017 (актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87) и ГОСТ Р 50779.12-2021 и 16504-81;

в) параметры озеленения и благоустройства:

- максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, с просветами не менее 70 %, материал, стилистика и цветные

решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

- минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 м, до низкорослых деревьев – 2 м.

Запрещается:

а) запрещения, касающиеся характерной застройки:

- снос характерной исторической застройки;
- частичная окраска фасадов характерной застройки;

б) запрещения, касающиеся архитектурно-исторической среды:

- изменение исторических красных линий застройки;
- снос зданий путём обрушений и взрывов;
- использование территории и объектов капитального строительства под производственные цели, кроме случаев, когда объекты изначально имели производственное назначение;

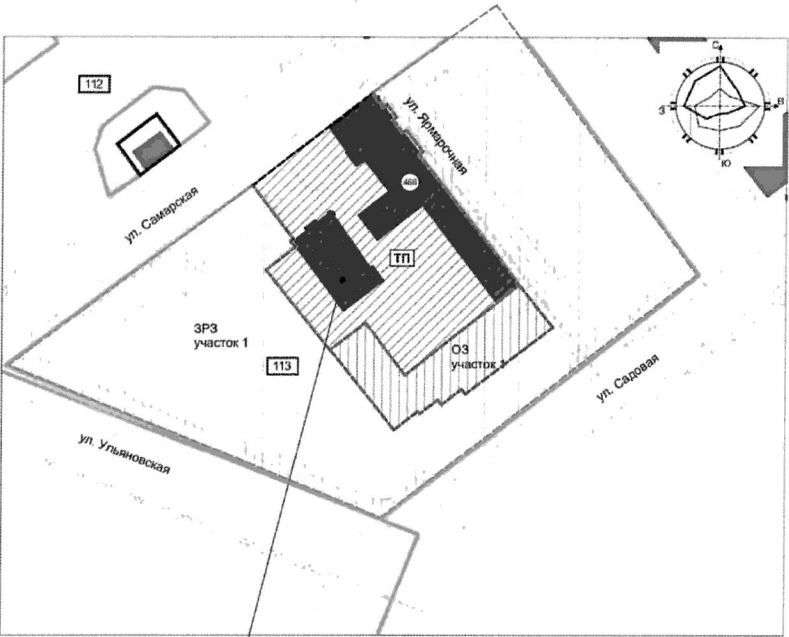
- забивка свай, иные динамические воздействия без обоснования их влияния на объекты культурного наследия;

в) запрещения, касающиеся озеленения и благоустройства:

- размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня 1-го этажа;

- размещение рекламных щитов, баннеров, уличных растяжек, вывесок, указателей влияющих на восприятие Объекта.

Графическое изображение границ территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба потомственного почетного гражданина города купца И.Л. Санина (ансамбль): комплекс каменных с подвалом торговых лавок; здание бесплатной столовой имени старообрядцев Ивана и Марии Саниных с приютом для бедных», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Самарская, 201-203 / ул. Ярмарочная, 17, литеры А, В

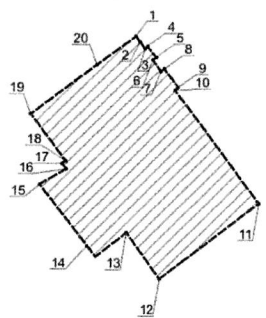


Объект культурного наследия регионального наследия "Усадьба потомственного гражданина города купца И.Л. Санина (ансамбль): комплекс каменных с подвалом торговых лавок; здание бесплатной столовой имени старообрядцев Ивана и Марии Саниных с приютом для бедных" г. Самара, ул. Самарская, 201-203/ул. Ярмарочная, 17, литеры А, В

Условные обозначения

- объект культурного наследия регионального значения «Усадьба потомственного почетного гражданина города купца И. Л. Санина (ансамбль): комплекс каменных с подвалом торговых лавок; здание бесплатной столовой имени старообрядцев Ивана и Марии Саниных с приютом для бедных» (г. Самара, ул. Самарская, 201-203 / ул. Ярмарочная, 17, литеры А, В)
- объекты культурного наследия регионального значения
- утвержденные границы территории объектов культурного наследия
- утвержденные границы охранных зон объектов культурного наследия
- утвержденные границы зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия
- №113 Номер квартала
- № п/п объектов культурного наследия
- устанавливаемые границы территории (ТП) объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба потомственного почетного гражданина города купца И. Л. Санина (ансамбль): комплекс каменных с подвалом торговых лавок; здание бесплатной столовой имени старообрядцев Ивана и Марии Саниных с приютом для бедных» (г. Самара, ул. Самарская, 201-203 / ул. Ярмарочная, 17, литеры А, В)
- устанавливаемые границы охранных зон объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба потомственного почетного гражданина города купца И. Л. Санина (ансамбль): комплекс каменных с подвалом торговых лавок; здание бесплатной столовой имени старообрядцев Ивана и Марии Саниных с приютом для бедных» (г. Самара, ул. Самарская, 201-203 / ул. Ярмарочная, 17, литеры А, В)
- устанавливаемые границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба потомственного почетного гражданина города купца И. Л. Санина (ансамбль): комплекс каменных с подвалом торговых лавок; здание бесплатной столовой имени старообрядцев Ивана и Марии Саниных с приютом для бедных» (г. Самара, ул. Самарская, 201-203 / ул. Ярмарочная, 17, литеры А, В)

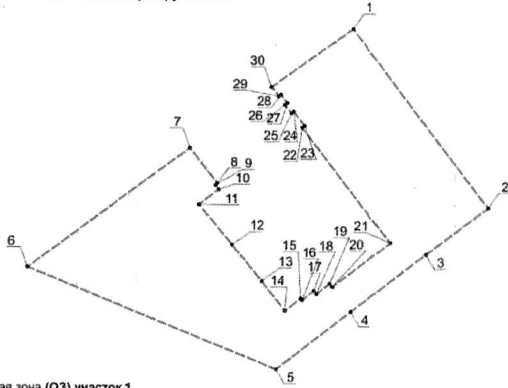
Граница территории объекта культурного наследия регионального наследия "Усадьба потомственного гражданина города купца И.Л. Санина (ансамбль): комплекс каменных с подвалом лавок; здание бесплатной столовой имени старообрядцев Ивана и Марии Саниных с приютом для бедных" г. Самара, ул. Самарская, 201-203/ул. Ярмарочная, 17, литеры А,Б (ТП)



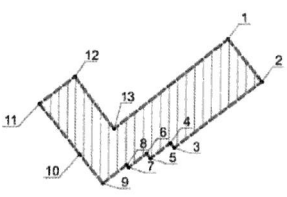
Координаты поворотных точек

№ точки	Координаты	
	X	Y
1	388053.71	1372160.17
2	388051.72	1372161.78
3	388049.11	1372163.79
4	388049.99	1372164.94
5	388045.79	1372168.16
6	388044.90	1372167.02
7	388040.71	1372170.25
8	388041.62	1372171.44
9	388034.49	1372176.93
10	388033.56	1372175.74
11	387990.75	1372208.74
12	387961.10	1372171.52
13	387978.23	1372158.41
14	387969.29	1372146.66
15	387995.57	1372125.56
16	388003.14	1372135.18
17	388004.99	1372133.85
18	388005.67	1372134.60
19	388023.38	1372120.88
20	388042.70	1372145.89
1	388053.71	1372160.17

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) участок 1



Охранная зона (ОЗ) участок 1



Координаты поворотных точек

№ точки	Координаты	
	X	Y
1	387990.75	1372208.74
2	387976.81	1372219.86
3	387954.90	1372191.29
4	387956.47	1372190.05
5	387951.40	1372183.55
6	387953.01	1372182.30
7	387948.45	1372176.45
8	387949.25	1372175.84
9	387943.15	1372168.00
10	387953.11	1372160.17
11	387969.29	1372146.66
12	387978.23	1372158.41
13	387961.10	1372171.52
1	387990.75	1372208.74

Координаты поворотных точек

№ точки	Координаты	
	X	Y
1	388083.58	1372200.73
2	387994.00	1372267.95
3	387967.97	1372235.01
4	387942.05	1372201.10
5	387913.67	1372163.84
6	387964.20	1372040.63
7	388023.38	1372120.88
8	388005.67	1372134.60
9	388004.99	1372133.85
10	388003.14	1372135.18
11	387995.57	1372125.56
12	387969.29	1372146.66
13	387963.11	1372160.17
14	387943.15	1372168.00
15	387949.25	1372175.84
16	387948.45	1372176.45
17	387953.01	1372182.30
18	387951.40	1372183.55
19	387956.47	1372190.05
20	387954.90	1372191.29
21	387976.81	1372219.86
22	388033.56	1372175.74
23	388034.49	1372176.93
24	388041.62	1372171.44
25	388040.71	1372170.25
26	388044.90	1372167.02
27	388045.79	1372168.16
28	388049.99	1372163.79
29	388049.11	1372163.79
30	388053.71	1372160.17
1	388083.58	1372200.73