



зарегистрирован  
указом № 24260  
24.10.2024 г.

УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЫ  
ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от «24» октября 2024 г.

№ 260

Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Новокуйбышевск, ул. Коммунистическая, д. 43 / ул. Фрунзе, д. 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 «Жилой дом» (г. Новокуйбышевск, ул. Коммунистическая, д. 43 / ул. Фрунзе, д. 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.

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 городского округа Новокуйбышевск (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 24.10.2024 № 260

Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Новокуйбышевск, ул. Коммунистическая, д. 43 / ул. Фрунзе, д. 24

**Границы зон охраны объекта культурного наследия**

Для объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: г. Новокуйбышевск, ул. Коммунистическая, д. 43 / ул. Фрунзе, д. 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
1-2	начинается в западной т.1 и идёт в северо-восточном направлении до т.2
2-3	далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении до т.3
3-5	далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении через т.4 до т.5
5-6	далее граница поворачивает и следует в южном направлении до т.6
6-7	далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении до т.7
7-1	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении до исходной т.1

## Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
1	376504.94	1361261.77
2	376507.95	1361289.07
3	376472.75	1361292.96
4	376472.15	1361287.99
5	376470.55	1361274.84
6	376465.57	1361275.36
7	376464.37	1361266.44
1	376504.94	1361261.77

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

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

Участок между точками	Описание границы
8-9	начинается в западной т.8 и идёт в северо-восточном направлении до т.9
9-15	далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении через т.10,11,12,13,14 до т.15
15-16	далее граница поворачивает и следует в западном направлении до т.16
16-17	далее граница поворачивает и следует в южном направлении до т.17
17-18	далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении до т.18
18-2	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении через т.3 до т.2
2-19	далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении до т.19
19-20	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении до т.20
20-8	далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении до исходной т.8

## Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
8	376568.58	1361277.76
9	376579.57	1361370.32
10	376562.25	1361372.40
11	376558.87	1361372.80
12	376559.05	1361374.48
13	376501.10	1361382.48
14	376483.41	1361384.31
15	376461.35	1361387.11
16	376460.97	1361383.95
17	376455.64	1361384.88
18	376445.15	1361296.02
3	376472.75	1361292.96
2	376507.95	1361289.07
19	376506.18	1361273.02
20	376552.56	1361268.02
8	376568.58	1361277.76

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***

*Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, представляющих собой охранную зону Объекта:*

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

- реконструкция, ремонт, в том числе капитальный ремонт не являющейся памятником застройки, с сохранением её параметров или приведением их в соответствии с требованиями настоящих регламентов;

- санация застройки с расчисткой территории охранной зоны от заброшенных и дисгармоничных построек;

- воссоздание утраченных элементов и деталей памятников, регенерация архитектурно-исторической 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;
- размещение элементов уличного освещения и подсветки зданий только в том случае, если они не препятствуют визуальному восприятию Объекта и его архитектурно-исторической среды;
- проведение научных исследований, в том числе археологических;
- 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;
  - 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 проведения работ, направленных на сохранение исторической застройки и благоустройство территории;
  - 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), необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта и других зданий, расположенных в границах зоны охраны;
- г) действия, направленные на обеспечение инженерной инфраструктуры Объекта, а именно:
  - ремонт, реконструкция объектов инженерной инфраструктуры, необходимых для эксплуатации зданий и сооружений и не влияющих на восприятие Объекта;
  - ремонт, реконструкция подземных коммуникаций, опор для наружного освещения, не влияющих на восприятие Объекта.

*Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, представляющих собой охранную зону Объекта:*

а) параметры сохранения архитектурно-исторической среды:

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

- максимальный процент застройки не выше существующего в границах охранной зоны на текущий момент;

б) параметры благоустройства и озеленения:

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

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

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

*Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, представляющих собой охранную зону Объекта:*

а) запрещение, касающееся Объекта, а именно:

- нанесение любого ущерба Объекту;

- проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, за исключением хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности зданий и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения;

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

- снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;

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

- забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта ближе 10 м от объектов культурного наследия и выявленных объектов.

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

- новое строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) архитектурно-исторической среды (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) иных характеристик архитектурно-исторической среды;

- изменение и перераспределение земельных участков в случае, если это может нанести ущерб Объекту;

- 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.

Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта).

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

*Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, представляющих собой зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта:*

а) действия, направленные на регенерацию среды, а именно:

- снос дисгармонирующих и аварийных нейтральных зданий, строений, сооружений;

- реконструкция и нейтрализация существующей дисгармонирующей застройки;

- строительство жилых и общественных зданий по стилистическим и цветовым решениям, увязанных с фасадом Объекта;

- 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, не нарушающих восприятие Объекта;
- 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 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 зон 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 и реконструкции аварийной застройки, а также при новом строительстве в зоне влияния проведения работ должен обеспечиваться мониторинг состояния памятника;
- г) действия, направленные на обеспечение инженерной инфраструктуры:
  - ремонт, реконструкция, сооружение объектов инженерной инфраструктуры, необходимых для эксплуатации зданий и сооружений, не влияющей на восприятие Объекта;
  - ремонт, реконструкция подземных коммуникаций, опор для наружного освещения.

*Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, представляющих собой зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта:*

- а) параметры сохранения и регенерации среды:
  - использование приемов нюанса и контекста при реконструкции и новом строительстве;
- б) параметры реконструкции дисгармонирующей, нейтральной, нового строительства:
  - при сносе и реконструкции, а также при новом строительстве необходимо учитывать воздействие на Объект с целью предотвращения его недопустимых дополнительных деформаций. Зону влияния проведения работ по воссозданию и по реконструкции 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 вблизи Объекта культурного наследия 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;

- предельная высота зданий, строений, сооружений определяется от проектной отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания: верха плоской кровли; конька скатной крыши, и составляет: для ЗРЗ – 15,0 м.

При подсчете предельной высоты зданий декоративные архитектурные элементы фасада такие как: парапет, парапетный столбик, аттик, купол, шатер, шпиль и т. п. не учитываются;

- архитектурные решения при новом строительстве, а также при реконструкции и нейтрализации дисгармонирующих зданий должны быть увязаны со сложившейся застройкой;

- при новом строительстве предусмотреть выход на красную линию сомасштабной Объекту застройкой;

- новая застройка в обязательном порядке подлежит согласованию с государственным органом охраны культурного наследия;

- максимальный процент застройки земельного участка до 80 %;

в) параметры озеленения и благоустройства:

- максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 м, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей застройкой;

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

*Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, представляющих собой зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта:*

а) запрещения, касающиеся среды:

- снос зданий путём обрушений и взрывов;

- использование территории и объектов капитального строительства под производственные цели;

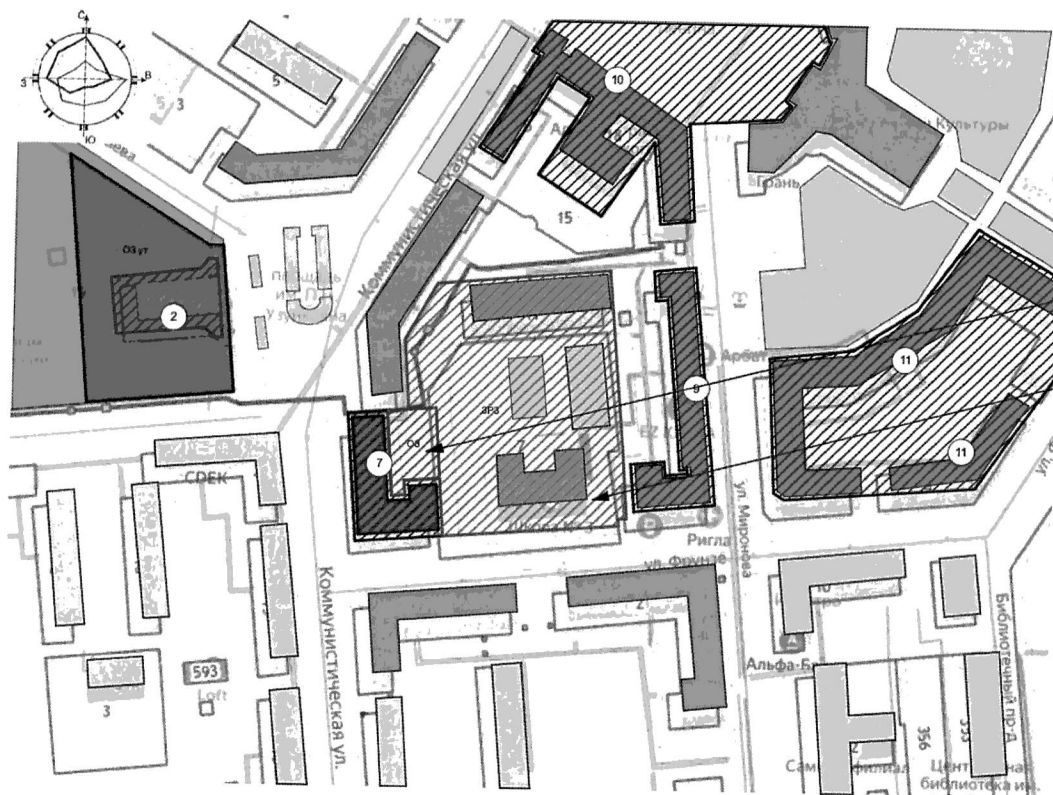
- при новом строительстве устройство фундаментов методами забивки и вибропогружения свай и шпунта ближе 10 м от Объекта;

б) запрещения, касающиеся озеленения и благоустройства:

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

Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта).

Графическое изображение границ зон охраны объекта культурного наследия

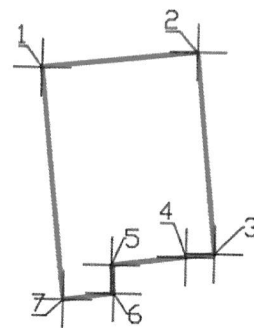


- Условные обозначения**
- Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом»
  - Объекты культурного наследия регионального значения
  - Утвержденные границы территории объектов культурного наследия
  - ОЗ ул. Утвержденные границы охранной зоны объектов культурного наследия
  - Кадастровые границы земельных участков
  - № п/п объектов культурного наследия
- Объекты историко-культурной среды**
- Рядовая историческая застройка
  - Найтральная застройка
  - Объекты благоустройства
  - Существующие элементы природного ландшафта
  - Парк «Дубки»
- Проектируемые границы зон охраны**
- Устанавливаемые границы охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (ОЗ)
  - Устанавливаемые границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (ЗРЗ) n=15м

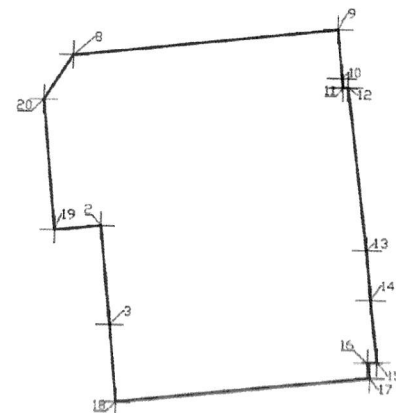
Устанавливаемые границы охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (ОЗ)

Устанавливаемые границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия «Жилой дом» (ЗРЗ) n=15м

Устанавливаемые границы охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (ОЗ)



Устанавливаемые границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия «Жилой дом» 6 (ЗРЗ)



**Каталог координат**  
Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
8	376568.58	1361277.76
9	376579.57	1361370.32
10	376562.25	1361372.40
11	376558.87	1361372.80
12	376559.05	1361374.48
13	376501.10	1361382.48
14	376483.41	1361384.31
15	376461.35	1361387.11
16	376460.97	1361383.95
17	376455.64	1361384.88
18	376445.15	1361296.02
3	376472.75	1361292.96
2	376507.95	1361289.07
19	376506.18	1361273.02
20	376552.56	1361268.02
8	376568.58	1361277.76

**Каталог координат**  
Охранная зона

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	376504.94	1361261.77
2	376507.95	1361289.07
3	376472.75	1361292.96
4	376472.15	1361287.99
5	376470.55	1361274.84
6	376465.57	1361275.36
7	376464.37	1361266.44
1	376504.94	1361261.77