УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от «12» сентября 2022 г. № 256

Об утверждении границ территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Огнева Ф.П.», расположенного по адресу: Самарская область, г. Сызрань, пер. Дзержинского, 50, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

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

1. Утвердить прилагаемые границы территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Огнева Ф.П.» (Самарская область, г. Сызрань, пер. Дзержинского, 50), режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон.

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. Бальзанникова).

Срок – до 30.12.2022.

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. Бальзанникова).

Срок – 5 дней со 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. Бальзанникова).

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

5. Направить копию настоящего приказа в администрацию городского округа Сызрань Самарской области (Е.М. Бальзанникова).

Срок – 7 дней со 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).

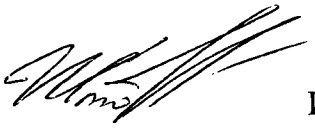
Срок – 7 дней со дня вступления в силу настоящего приказа.

7. Опубликовать настоящий приказ в средствах массовой информации.

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

9. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

И.о. руководителя управления
государственной охраны объектов
культурного наследия
Самарской области



И.С.Стафеев

Бальзанникова 2147178

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом управления
государственной охраны объектов
культурного наследия Самарской области
от 12.09.2022 №256

Границы территории и зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Огнева Ф.П.», расположенного по адресу: Самарская область, г. Сызрань, пер. Дзержинского, 50

Границы территории объекта культурного наследия

Граница территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Огнева Ф.П.», расположенного по адресу: Самарская область, г. Сызрань, пер. Дзержинского, 50 (далее – Объект) определена следующим образом:

Участок между точками	Описание границы
1-2	начинается в северной т.1, расположенной во внудридворовой территории, идет на юго-восток до т.2
2-4	далее от т.2 идет по границе кадастрового участка на юго-запад через т.3 до т.4
4-5	далее от т.4 идет по красной линии ул. Дзержинского на северо-запад до т.5
5-1	далее от т.5 идет по границе кадастрового участка на северо-восток до т.1

Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
1	383078.94	1262485.96
2	383061.69	1262499.61
3	383058.76	1262495.16
4	383042.44	1262473.53
5	383060.42	1262459.63
1	383078.94	1262485.96

Графическое изображение территории Объекта приведено в приложении 1.

Режим использования земельных участков в границах территории объекта культурного наследия

В границах территории Объекта разрешается:

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

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

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

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

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

– прокладка, ремонт и реконструкция дорожных коммуникаций, земляные и иные работы, не нарушающие целостность Объекта и не создающие угрозы повреждения, разрушения или уничтожения Объекта;

– благоустройство: использование в покрытии площадок, подходов и проездов традиционных материалов (камень, гранит и иные материалы, имитирующие натуральные), применение отдельно стоящего оборудования освещения, отвечающего характеристикам элементов исторической среды;

– проведение работ по озеленению, благоустройству территории, проводимых, в том числе, с применением методов реставрации, направленных на формирование наиболее близкого к историческому контексту восприятия Объекта;

– установка на фасадах Объекта информационных надписей и обозначений, мемориальных досок не выше первого этажа Объекта;

– проведение работ по выявлению и изучению объектов археологического наследия, располагающихся на территории Объекта, в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

– консервация и музеефикация объектов культурного наследия, объектов археологического наследия, а также культурного слоя, на основании комплексных научно-исследовательских работ;

– обеспечение мер пожарной безопасности Объекта.

В границах территории Объекта запрещается:

– снос, повреждение Объекта, в том числе его элементов и предмета охраны;

– размещение объектов капитального строительства и их частей, а также проектирование, проведение землеустроительных работ, земляных, строительных, хозяйственных и иных работ, не связанных с сохранением Объекта;

– установка на фасаде и крыше Объекта кондиционеров, крупногабаритных антенн и иных элементов инженерного оборудования;

– прокладка объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации) надземным способом;

– установка киосков, павильонов, навесов; малых архитектурных форм, за исключением восстановления утраченных;

– уничтожение предмета охраны Объекта.

Границы зон охраны объекта культурного наследия

Для Объекта установлены следующие зоны охраны:

– охранная зона (участок 1, участок 2);

– зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (участок 1, участок 2, участок 3).

Границы охранной зоны <u>ОЗ участок 1</u> объекта культурного наследия

Граница охранной зоны ОЗ участок 1 описывается следующим образом:

Участок между точками	Описание границы
1-2	начинается в северной т.1, расположенной во внутриквартальной территории, идет на юго-восток до т.2
2-3	далее от т.2 идет на юго-запад до т.3
3-4	далее от т.3 идет на северо-запад по красной линии ул. Дзержинского до т.4
4-1	далее от т.4 идет на северо-восток по внутридворовой территории через т.5,6 до начальной т.1

Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
1	383085.64	1262462.9
2	383070.58	1262474.08
3	383060.42	1262459.63
4	383076.04	1262447.53
5	383084.30	1262458.33
6	383084.49	1262461.13
1	383085.64	1262462.9

Границы охранной зоны <u>ОЗ участок 2</u> объекта культурного наследия

Граница охранной зоны ОЗ участок 2 описывается следующим образом:

Участок между точками	Описание границы
7-8	начинается в северной т.7, расположенной во внутридворовой территории, идет на юго-восток до т.8
8-9	далее от т.8 идет на юго-запад до т.9
9-10	далее от т.9 идет на северо-запад по красной линии ул. Дзержинского до т.10
10-7	далее от т.10 идет на северо-восток по внутридворовой территории до начальной т.7

Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
7	383050.60	1262484.35
8	383031.94	1262498.15
9	383023.42	1262487.78
10	383042.44	1262473.53
7	383050.60	1262484.35

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

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

Участок между точками	Описание границы
11-17	начинается в северной т.11, расположенной на красной линий застройки ул. Свердлова, идет на юго-восток через т.12,13,14,15,16 до т.17
17-2	далее от т.17 идет на юго-запад через т.18 до т.2
2-1	далее от т.2 идет на северо-запад по внутридворовой территории до т.1
1-4	далее от т.1 идет на юго-запад по внутридворовой территории через т.6,5 до т.4
4-23	далее от т.4 идет на северо-запад по красной линии ул. Дзержинского через т.19,20,21,22 до т.23
23-11	далее от т.23 идет на северо-восток через т.24,25,26 до начальной т.11

Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
11	383138.54	1262441.72
12	383117.48	1262458.06
13	383112.44	1262461.97
14	383103.58	1262468.11
15	383094.52	1262475.52
16	383084.92	1262483.97
17	383079.92	1262487.35
18	383078.94	1262485.96
2	383070.58	1262474.08
1	383085.64	1262462.79
6	383084.49	1262461.13
5	383084.30	1262458.33
4	383076.04	1262447.53
19	383083.87	1262441.75
20	383087.39	1262439.04
21	383092.49	1262435.04
22	383102.01	1262427.54

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
23	383118.96	1262415.04
24	383122.08	1262419.29
25	383126.12	1262424.75
26	383128.89	1262428.46
11	383138.54	1262441.72

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

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

Участок между точками	Описание границы
27-29	начинается в северной т.27, расположенной во внутридомовой территории, идет на юго-восток через т.28 до т.29
29-30	далее от т.29 идет на юго-запад до т.30
30-9	далее от т.30 идет на северо-запад по красной линии ул. Дзержинского до т.9
9-8	далее от т.9 идет на северо-восток по внутридворовой территории до т.8
8-7	далее от т.8 идет на северо-запад до т.7
7-27	далее от т.7 идет на северо-восток до начальной т.27

Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
27	383058.76	1262495.16
28	383040.46	1262508.52
29	383026.73	1262518.37
30	383011.52	1262496.18
9	383023.42	1262487.78
8	383031.94	1262498.15
7	383050.60	1262484.35
27	383058.76	1262495.16

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

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

Участок между точками	Описание границы
31-41	начинается в северной т.31, расположенной на пересечении красных линий застройки ул. Дзержинского и Свердлова, далее идет на юго-восток по красной линии ул. Дзержинского через т.32,33,34,35,36,37,38,39,40 до т.41
41-42	далее от т.41 идет на юго-запад до т.42
42-51	далее от т.42 идет на северо-запад по внутридворовой территории через т.43,44,45,46,47,48,49,50 до т.51
51-31	далее от т.51 идет на северо-восток по внутридворовой территории через т.52 до исходной т.31

Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
31	383103.84	1262394.49
32	383093.15	1262402.13
33	383083.19	1262409.45
34	383076.85	1262415.53
35	383061.54	1262426.86
36	383057.99	1262429.54
37	383054.70	1262432.39
38	383048.41	1262436.24
39	383023.20	1262455.81
40	383009.79	1262465.82
41	382996.88	1262475.45
42	382978.56	1262450.13
43	382990.70	1262440.31
44	383003.32	1262429.74
45	383028.68	1262409.27
46	383035.45	1262404.10
47	383041.85	1262400.39
48	383057.20	1262389.16
49	383063.60	1262384.09
50	383073.91	1262376.62
51	383084.50	1262368.76

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
52	383091.73	1262378.82
31	38103.84	1262394.49

Графическое изображение зон охраны Объекта приведено в приложении 2.

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

Общие требования к режимам использования земель в границах охранной зоны ОЗ участок 1-2 объекта культурного наследия

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 вырубки 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.

Проведение работ в отношении подземных коммуникаций, инфраструктуры, благоустройства и иных строительных, реконструктивных и ремонтных работ, могущих повлечь за собой негативные последствия для физической сохранности и сохранения градостроительной роли расположенных в непосредственной близости объектов культурного наследия, исключительно при условии оформления в составе проектной документации раздела обеспечения сохранности объекта культурного наследия с соответствующей государственной историко-культурной экспертизой.

Соблюдение требований охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия.

Режимы использования земель в границах охранной зоны
<u>ОЗ участок 1-2</u> объекта культурного наследия

<u>Разрешается:</u>

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 исторической трассы улицы Советской;

– восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик исторической среды в целях её регенерации;

– ограниченное размещение в границах приусадебных земельных участков традиционных хозяйственных надворных построек (сараи, бани, навесы, беседки), не нарушающих характеристик исторической среды;

– 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 традиционных хозяйственных надворных построек и 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;

– изменение исторически сложившихся линий застройки кварталов и иных ценных характеристик исторической улицы Дзержинского;

– сооружение любых видов «глухих» ограждений, использование различных по виду или типу секций ограждения одной территории, участка или линейного объекта;

– вырубка ценных зеленых 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 охранной зоны ОЗ участок 1-2 объекта культурного наследия

Использование территории и застройки

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

Не допускаются виды разрешенного использования, соответствующие понятию «Производственная деятельность» (коды разрешенного использования 6.0 и другие, начинающиеся на цифру 6 по классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540).

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, объемно-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 объемно-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 проемов, уклонов кровель).

Требования к строительным материалам:

– керамический кирпич с оштукатуриванием, покраской или побелкой; облицовочный красный фигурный кирпич, облицовка цоколя природным камнем (известняк), открытые срубы, обшивка доской;

– кровельное покрытие – листовой непрофилированный металл с соединением фальцами (допускается металл с полимерным покрытием).

Запрещается использование: нетрадиционных материалов – сайдинга, пластика, черепицы, имитирующих черепицу материалов, профилированного метала, 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 ЦГФО и рядовой застройки – в градациях светлых и средних тонов: охра всех оттенков, голубые, зеленые оттенки, сурик, детали декора белые. Для кровельных покрытий допускаются цвета: сурик, темно-серый, коричневый, натуральные пастельные тона зеленого 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;

– ограждения земельных участков жилых зданий – глухие или комбинированные.

Озеленение и благоустройство:

– осуществление контроля высотных параметров зеленых насаждений и кронирование высокоствольной растительности в пределах зоны видимости Объекта;

– высадка деревьев, устройство газонов, цветников и живых изгородей.

Требования к видовому и породному составу растительности не устанавливаются.

Основные виды проводимых работ

– консервация, ремонт и реставрация объектов культурного наследия;

– ограниченный текущий и капитальный ремонт ЦГФО;

– 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;

– высота традиционных хозяйственных построек (сараи, бани, навесы, беседки), размещаемых в границах приусадебных земельных участков, не более 4 м от существующего уровня земли до конька скатной кровли.

Требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ участок 1-3 объекта культурного наследия

Общие требования к режимам использования земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ участок 1-3

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

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

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

– ограничения хозяйственной деятельности;

– адаптации отдельных элементов застройки;

– демонтажа диссонирующих и дисгармоничных объектов или их нейтрализация.

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

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

Обеспечение оптимального визуального восприятия объекта культурного наследия в его исторической среде; сохранение и поддержание существующих видовых раскрытий на объект 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 учетом зон визуального восприятия объектов культурного наследия, с запрещением размещения рекламных и информационных материалов всех видов способами, не соответствующими ценным характеристикам исторической среды и/или создающими препятствия для обзора объектов культурного наследия, в том числе:

– размещения на зданиях средств наружной рекламы и информации в виде крышных конструкций;

– размещения на зданиях средств наружной рекламы и информации, полностью или частично перекрывающих оконные и дверные проёмы;

– размещения на зданиях средств наружной рекламы и информации, искажающих архитектурный облик застройки;

– размещения рекламных и информационных материалов в виде растяжек, крупномасштабных щитов;

– размещения средств наружной рекламы и информации в виде отдельно стоящих крупногабаритных конструкций.

Осуществление хозяйственной деятельности, не представляющей угрозу сохранности Объекта и ценных характеристик исторической среды.

Обеспечение пожарной безопасности объектов культурного наследия и их защиты от динамических воздействий.

Сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности Объекта.

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

Режимы использования земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности
ЗРЗ участок 1-3 объекта культурного наследия

Разрешается:

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

Функционально-планировочная организация территории с учётом обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия в их исторической среде, сохранения и поддержания существующих видовых раскрытий на объекты культурного наследия.

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

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

Ограниченное новое строительство зданий и сооружений в соответствии с назначением участков, установленным градостроительной документацией, и в параметрах, определенных требованиями к градостроительному регламенту, не создающих препятствий для визуального восприятия Объекта в его историческом и ландшафтном окружении, при условии оформления в составе проектной документации раздела обеспечения сохранности Объекта с соответствующей государственной историко-культурной экспертизой.

Благоустройство и озеленение территории, в том числе устройство ограждений согласно настоящим градостроительным регламентам.

Запрещается:

Создание препятствий для обзора Объекта и формирование условий, искажающих его градостроительную роль, в том числе посредством сооружения новых архитектурных акцентов, размещения рекламных конструкций, временных построек, киосков и навесов.

Изменение архитектурных характеристик застройки, в том числе главных фасадов зданий, в направлении создания условий для появления (усиления) дисгармоничности относительно характеристик Объекта.

Повышение высотных отметок уровня почвы или её покрытия на свободных от застройки пространствах в том числе внутриквартальных проходах/проездах при проведении работ по благоустройству, ремонту и реконструкции дорожных и иных покрытий.

Требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ участок 1-3 объекта культурного наследия

Использование территории и застройки

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

Не допускаются виды разрешенного использования, соответствующие понятию «Производственная деятельность» (коды разрешенного использования 6.0 и другие, начинающиеся на цифру 6 по классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540).

Требования к организации территории

Осуществление мероприятий по организации территории с учетом следующих требований:

– сохранение и оптимизация видовых раскрытий на Объект;

– сохранение направления исторической линии застройки (красной линии) улицы Дзержинского.

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

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

Параметры организации территории

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

Минимальная площадь озеленения территории 20%.

Требования к застройке

Требования к существующей застройке:

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

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

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

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

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

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

Требования к новой застройке:

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

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

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

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

Объёмно-композиционные характеристики застройки адаптированные/ нейтральные относительно типологии Объекта и типологии сохранившейся исторической застройки по улице Дзержинского.

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

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

Требования к высотным параметрам застройки

Требования к высотным параметрам и этажности:

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

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

– предельно допустимая этажность – 2 этажа.

Требования к озеленению и благоустройству

Элементы ограждений:

Не допускается возведение непрозрачных ограждений по линиям трассировки улицы Дзержинского. 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 зеленых насаждений и кронирование высокоствольной растительности в пределах зоны видимости Объекта.

Высадка деревьев, устройство газонов, цветников и живых изгородей.

Требования к видовому и породному составу растительности не устанавливаются.

Основные виды проводимых работ

– демонтаж существующей рядовой застройки, не представляющей историко-культурной ценности, в случае её амортизации;

– ограниченная реконструкция и капитальный ремонт существующей застройки;

– ограниченное новое капитальное строительство в соответствии с требованиями градостроительных регламентов;

– архитектурно-градостроительная адаптация объектов застройки по отношению к Объекту и/или исторической среде;

– благоустройство территории, сооружение ограждений, малых форм, объектов инфраструктуры;

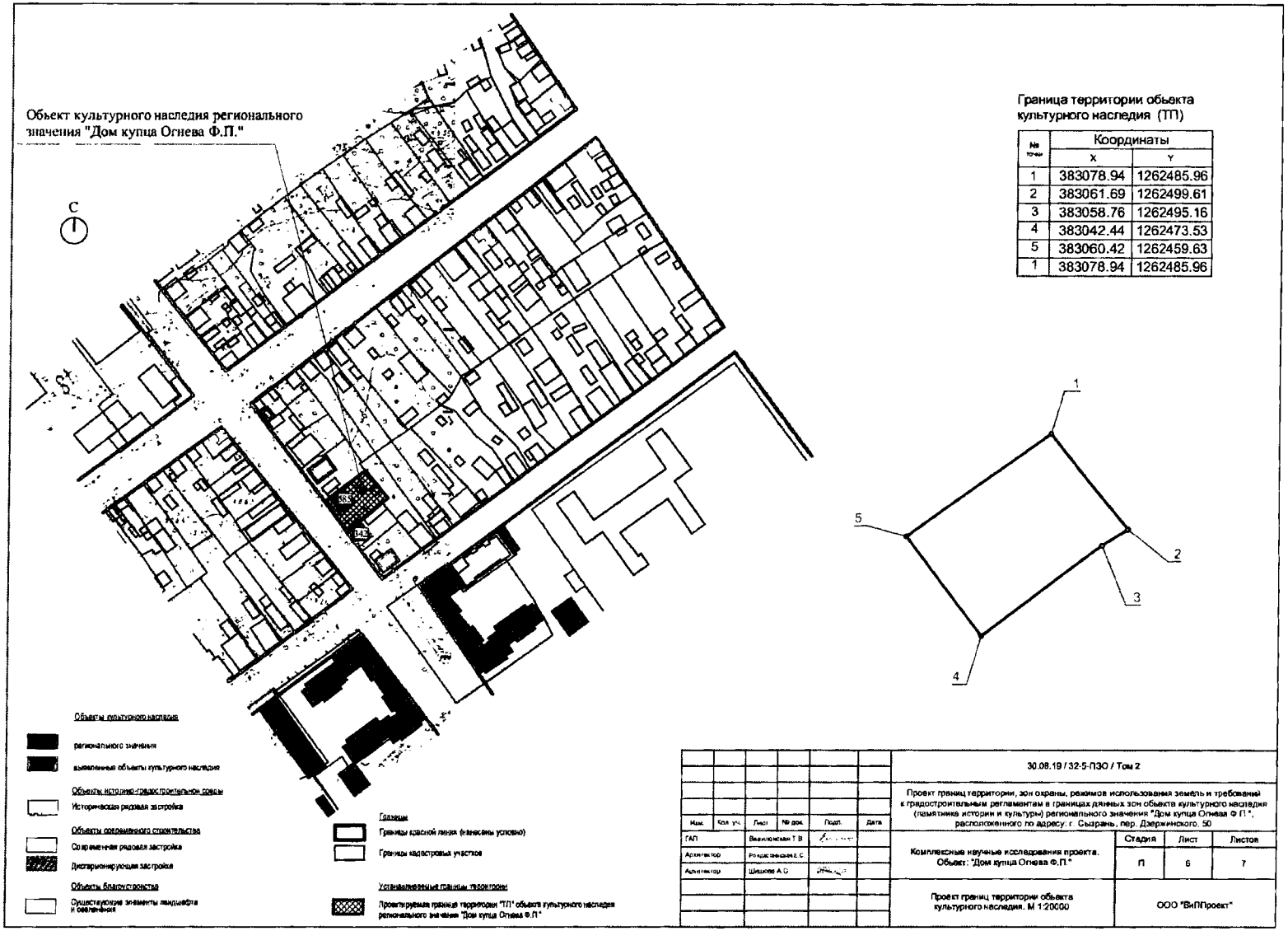
– работы по озеленению.

Особые требования

Проведение всех видов строительных работ, а также тех видов реконструктивных, ремонтных и благоустроительных (включая озеленение) работ, которые могут повлечь за собой негативные последствия для физической сохранности и сохранения градостроительной роли расположенных в непосредственной близости объектов культурного наследия, допускается исключительно при условии оформления в составе проектной документации раздела обеспечения сохранности объекта культурного наследия с соответствующей государственной историко-культурной экспертизой.

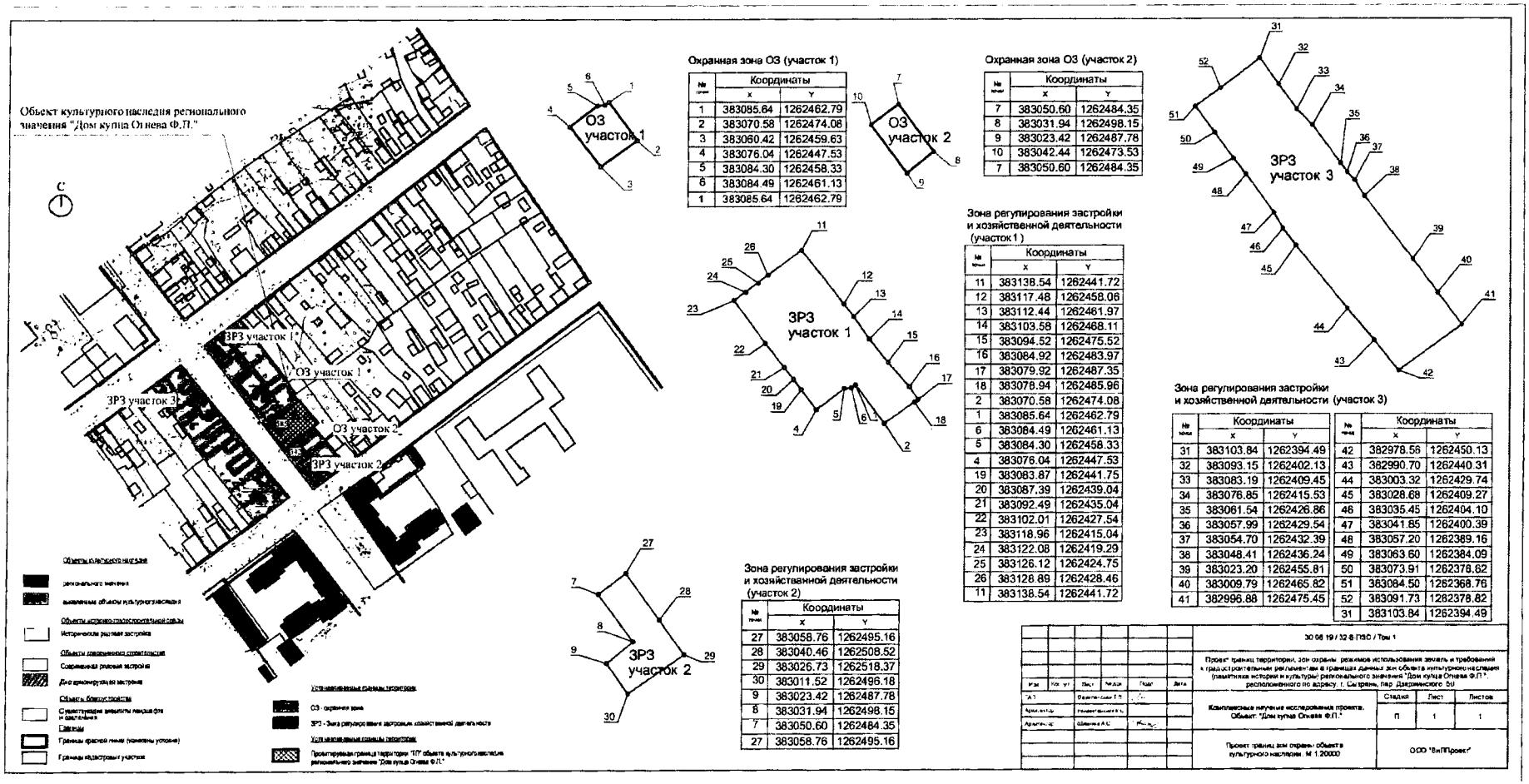
Приложение 1

Графическое изображение границ территории объекта культурного наследия



Приложение 2

Графическое изображение границ зон охраны объекта культурного наследия



Охранная зона ОЗ (участок 1)

№ точки	Координаты	
	X	Y
1	383085.64	1262462.79
2	383070.58	1262474.08
3	383060.42	1262459.63
4	383076.04	1262447.53
5	383084.30	1262458.33
6	383084.49	1262461.13
1	383085.64	1262462.79

Охранная зона ОЗ (участок 2)

№ точки	Координаты	
	X	Y
7	383050.60	1262484.35
8	383031.94	1262498.15
9	383023.42	1262487.78
10	383042.44	1262473.53
7	383050.60	1262484.35

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок 1)

№ точки	Координаты	
	X	Y
11	383138.54	1262441.72
12	383117.48	1262458.06
13	383112.44	1262461.97
14	383103.58	1262468.11
15	383094.52	1262475.52
16	383084.92	1262483.97
17	383079.92	1262487.35
18	383078.94	1262485.96
2	383070.58	1262474.08
1	383085.64	1262462.79
6	383084.49	1262461.13
5	383084.30	1262458.33
4	383076.04	1262447.53
19	383083.87	1262441.75
20	383087.39	1262439.04
21	383092.49	1262435.04
22	383102.01	1262427.54
23	383118.96	1262415.04
24	383122.08	1262419.29
25	383126.12	1262424.75
26	383128.89	1262428.46
11	383138.54	1262441.72

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок 2)

№ точки	Координаты	
	X	Y
27	383058.76	1262495.16
28	383040.46	1262508.52
29	383026.73	1262518.37
30	383011.52	1262496.18
9	383023.42	1262487.78
8	383031.94	1262498.15
7	383050.60	1262484.35
27	383058.76	1262495.16

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок 3)

№ точки	Координаты	
	X	Y
31	383103.84	1262394.49
32	383093.15	1262402.13
33	383083.19	1262409.45
34	383076.85	1262415.53
35	383061.54	1262426.86
36	383057.99	1262429.54
37	383054.70	1262432.39
38	383048.41	1262436.24
39	383023.20	1262455.81
40	383009.79	1262465.82
41	382996.88	1262475.45
42	382978.56	1262450.13
43	382990.70	1262440.31
44	383003.32	1262429.74
45	383028.68	1262409.27
46	383035.45	1262404.10
47	383041.85	1262400.39
48	383057.20	1262389.16
49	383063.60	1262384.09
50	383073.91	1262378.82
51	383084.50	1262368.76
52	383091.73	1262378.82
31	383103.84	1262394.49

30 06 19 / 32-8 ПЗО / Том 1

Проект границ территории, зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения "Дом купца Огнева Ф.П.", расположенного по адресу: г. Сызрань, пер. Дзержинского 8и

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Гл. арх. проекта		Ответственный Г.П.			
Арх. проекта		Ответственный К.А.			
Архитектор		Шевелева А.С.			

Комплексные научные исследования проекта. Объект: "Дом купца Огнева Ф.П."

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

Проект границ зон охраны объекта культурного наследия. М 1:2000

ООО "ЕвПроект"