



Общество с ограниченной ответственностью

**ВиП Проект**

Свидетельство СРО «ПРААП» №129 от 11 мая 2012 г.

Лицензия № МКРФ 01452 от 5 февраля 2014г.



### **РАЗДЕЛ 3. ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ (ИТОГОВАЯ ЧАСТЬ)**

**ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «АНСАМБЛЬ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И ГРАЖДАНСКИХ ЗДАНИЙ ПАРКА ЭЛЕКТРИЧЕСКОГО ТРАМВАЯ: ДВА ЗДАНИЯ ВАГОННЫХ САРАЕВ И МАСТЕРСКИХ, ЗДАНИЕ КОНТОРЫ И ЖИЛОГО ДОМА, СЛУЖБЫ», (Г. САМАРА, УЛ. КОММУНИСТИЧЕСКАЯ, 8, ЛИТЕРЫ Л, О, Р, С), РЕЖИМОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ТРЕБОВАНИЙ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН**



Общество с ограниченной ответственностью

**ВиП Проект**

Свидетельство СРО «ПРААП» №129 от 11 мая 2012 г.

Лицензия № МКРФ 01452 от 5 февраля 2014г.

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор ООО «ВиП Проект»

Пророков В.Г.

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2021 г.

**Научно-проектная работа**



**ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) РЕГИОНАЛЬНОГО «АНСАМБЛЬ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И ГРАЖДАНСКИХ ЗДАНИЙ ПАРКА ЭЛЕКТРИЧЕСКОГО ТРАМВАЯ: ДВА ЗДАНИЯ ВАГОННЫХ САРАЕВ И МАСТЕРСКИХ, ЗДАНИЕ КОНТОРЫ И ЖИЛОГО ДОМА, СЛУЖБЫ», (Г. САМАРА, УЛ. КОММУНИСТИЧЕСКАЯ, 8, ЛИТЕРЫ Л, О, Р, С), РЕЖИМОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ТРЕБОВАНИЙ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН**

### РАЗДЕЛ 3

#### ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ (ИТОГОВАЯ ЧАСТЬ)

Текстовые и графические материалы

Шифр: 12-08-2021/ПЗО - Р.3

Арх.№ \_\_\_\_\_

Экз. \_\_\_\_\_

Научный руководитель  
проф., д. арх.

Вавилонская Т.В.

Самара - 2021

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Ансамбль производственных и гражданских зданий парка электрического трамвая: два здания вагонных сараев и мастерских, здание конторы и жилого дома, службы» (г. Самара, ул. Коммунистическая, 8 литера Л, О, Р, С), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

### ТВОРЧЕСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

Научный руководитель Проф., д. арх		Т.В. Вавилонская
Архитектор Проф., к. арх		Д.В. Литвинов
Архитектор Доц., к. арх		Е.С. Рождественская
Архитектор Магистр архитектуры		А.А. Серова
Архитектор Бакалавр архитектуры		М.В. Мордвинова
Архитектор Бакалавр архитектуры		А.С. Шишова
Архитектор Бакалавр архитектуры		М.А. Вавилонская

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Ансамбль производственных и гражданских зданий парка электрического трамвая: два здания вагонных сараев и мастерских, здание конторы и жилого дома, службы» (г. Самара, ул. Коммунистическая, 8 литера Л, О, Р, С), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

Объект, тема: Научно-проектная работа

**ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «АНСАМБЛЬ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И ГРАЖДАНСКИХ ЗДАНИЙ ПАРКА ЭЛЕКТРИЧЕСКОГО ТРАМВАЯ: ДВА ЗДАНИЯ ВАГОННЫХ САРАЕВ И МАСТЕРСКИХ, ЗДАНИЕ КОНТОРЫ И ЖИЛОГО ДОМА, СЛУЖБЫ», (Г. САМАРА, УЛ. КОММУНИСТИЧЕСКАЯ, 8, ЛИТЕРЫ Л, О, Р, С), РЕЖИМОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ТРЕБОВАНИЙ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН**

Шифр 12-08-2021/ПЗО -  
Р.3

#### **СОСТАВ ПРОЕКТА**

<b>№ п.п</b>	<b>Обозначение комплекта</b>	<b>Шифр</b>	<b>Наименование комплекта</b>
<b>1</b>	<b>Раздел 1</b>	12-08-2021/ПЗО - Р.1	<b>ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ</b>
<b>2</b>	<b>Раздел 2</b>	12-08-2021/ПЗО - Р.2	<b>ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ (МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ)</b>
<b>3</b>	<b>Раздел 3</b>	12-08-2021/ПЗО - Р.3	<b>ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ (ИТОГОВАЯ ЧАСТЬ)</b>
<b>4</b>	<b>Раздел 4</b>	12-08-2021/ПЗО - Р.4	<b>КОМПЛЕКТ ДЛЯ ПЕРЕДАЧИ СВЕДЕНИЙ ОБ ОБЪЕДИНЕННОЙ ЗОНЕ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ В ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ (КАДАСТРОВУЮ ПАЛАТУ)</b>
<b>5</b>	<b>CD-диск (электронная версия проекта на CD-диске (для открытого пользования))</b>		

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Ансамбль производственных и гражданских зданий парка электрического трамвая: два здания вагонных сараев и мастерских, здание конторы и жилого дома, службы» (г. Самара, ул. Коммунистическая, 8 литера Л, О, Р, С), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

## **СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛА 3**

### **ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ (ИТОГОВАЯ ЧАСТЬ)**

<b>1. Перечень объектов культурного наследия. ....</b>	<b>6</b>
<b>2. Проектируемые территории объектов культурного наследия .....</b>	<b>7</b>
<i>2.1. Текстовое, графическое и координатное описание границ территорий объектов культурного наследия .....</i>	<i>7</i>
<b>3. Проект зон охраны Объектов культурного наследия .....</b>	<b>8</b>
<i>3.1. Текстовое, графическое и координатное описание зон охраны Объектов культурного наследия .....</i>	<i>8</i>
<b>3.1.1. Охранная зона ОЗ.....</b>	<b>8</b>
<b>3.1.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ.....</b>	<b>10</b>
<i>3.2. Проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия.....</i>	<i>15</i>
<b>3.2.1. Охранная зона ОЗ.....</b>	<b>18</b>
<b>3.2.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ.....</b>	<b>22</b>
<b>Графические материалы.....</b>	<b>26</b>
<i>Лист 1. «Схема границ зон охраны объекта культурного наследия (основной чертеж)» (лист 1, раздел 3).....</i>	<i>26</i>

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Ансамбль производственных и гражданских зданий парка электрического трамвая: два здания вагонных сараев и мастерских, здание конторы и жилого дома, службы» (г. Самара, ул. Коммунистическая, 8 литера Л, О, Р, С), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

### 1. Перечень объектов культурного наследия.

Государственный список объектов – Список объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального значения, расположенных на территории Самарской области (источник: официальный сайт УГООКН <http://www.http://nasledie.samregion.ru/>).

**Таблица 1-1. Список объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на рассматриваемой территории**

№ объекта культурного наследия	Наименование объекта (в соответствии с документом о принятии на охрану)	Адрес объекта по нормативному документу	№ Квартала	Время создания объекта/ исторического события	Вид объекта	Границы территории	Зоны охраны	Документ принятия на охрану	Категория
201	Ансамбль производственных и гражданских зданий Парка электрического трамвая: два здания вагонных сараев и мастерских, здание конторы и жилого дома, службы	г. Самара, ул. Коммунистическая, 8, литеры Л, О, Р, С	140	1914	ансамбль градостроительства и архитектуры	Приказ УГООКН от 25.05.2017 №54		Постановление ПСО от 31.10.2014 №674	Рег.
107	Здание бывшей губернской тюрьмы	г. Самара, ул. Арцыбушевская, 171	Ленинский квартал 138	1896-1898гг.	Ансамбль архитектуры	Приказ УГООКН от 23.10.2015 № 12	Приказ УГООКН от 23.10.2015 № 12	Постанов. Главы администрации Сам. обл. от 27.03.92г. №77	Рег.
634	Епархиальный свечной завод	г. Самара, ул. Чкалова, 100, литера А	Ленинский квартал 140	1904-1905 гг.	Памятник гр-ства и архитектуры	Приказ УГООКН от 27.02.2017 №21	-	Приказ УГООКН от 27.02.2017 №21	Рег.
635	Главный административный корпус комплекса зданий «Самарской Губернской тюрьмы»	г. Самара, ул. Чкалова, 90/ул. Буянова, 152, литера Б (3-х этажное здание)	Ленинский квартал 138	1896-1898 гг.	Памятник гр-ства и архитектуры	Приказ УГООКН от 27.02.2017 №21	-	Приказ УГООКН от 27.02.2017 №21	Рег.
126	Петро-Павловская церковь. уточненное наименование: Церковь Святых апостолов Петра и Павла (комплекс): 1)Храм, 2)Дом причта церкви Петра и Павла	г. Самара, ул. Буянова, 135 а	Ленинский квартал 124	1865 г.	Памятник гр-ства и архитектуры	Приказ УГООКН от 23.10.2015 № 12	Приказ УГООКН от 23.10.2015 № 12	Постановление Губернатора СО от 31.12.97 г. № 393	Рег.
190	Казанской Божией Матери церковь-школа при епархиальной	г. Самара, ул. Коммунистическая, 1, литеры А, А1, А2	Ленинский квартал	1899-1902 гг.	Памятник гр-ства и архитектуры	Приказ УГООКН от	Приказ УГООКН от	Приказ УГООКН от	Рег.

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Ансамбль производственных и гражданских зданий парка электрического трамвая: два здания вагонных сараев и мастерских, здание конторы и жилого дома, службы» (г. Самара, ул. Коммунистическая, 8 литера Л, О, Р, С), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

	богдельне им. Государя Императора Александра III					25.05.2017 №54	25.05.2017 №54	25.05.2017 №54	
367	Соколовская богдельня с домовой церковью святых апостолов Иакова и Иоанна	г. Самара, ул. Мичурина, 2/Чкалова, 98, литеры А, А2	Ленинский квартал 139	1899-1909 гг.	Памятник гр-ства и архитектуры	Приказ УГООКН от 14.05.2018 №46	-	Приказ УГООКН от 14.05.2018 №46	Рег.

## 2. Проектируемые территории объектов культурного наследия

### 2.1. Текстовое, графическое и координатное описание границ территорий объектов культурного наследия

Территорией объекта культурного наследия является территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью и установленная в соответствии с настоящей статьей.

Территория Объекта культурного наследия – земельный участок (участки) Объекта культурного наследия (в том числе выявленного объекта), который относится к землям историко-культурного назначения.

Согласно материалам государственного кадастра недвижимости, Объект расположен на земельном участке с почтовым адресом ориентира: РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский район, ул. Коммунистическая, 8 литеры Л, О, Р, С; земельному участку присвоен кадастровый номер 63:01:0517005:3.

Граница территории утверждена Приказом УГООКН Самарской области №54 от 25.05.2017.

Графическое отображение границ установленной зоны охраны Объекта не менялось и приведено в Разделе 3 на чертеже «Схема границ зон охраны объекта культурного наследия (основной чертеж)». (лист 1).

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Ансамбль производственных и гражданских зданий парка электрического трамвая: два здания вагонных сараев и мастерских, здание конторы и жилого дома, службы» (г. Самара, ул. Коммунистическая, 8 литера Л, О, Р, С), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

### **3. Проект зон охраны Объектов культурного наследия**

#### **3.1. Текстовое, графическое и координатное описание зон охраны Объектов культурного наследия**

##### **3.1.1. Охранная зона ОЗ**

Охранная зона объекта культурного наследия - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия 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 культурного наследия.

Охранная зона ОЗ состоит из одного участка.

##### **Охранная зона ОЗ участок 1**

Участок 1 включает территорию, находящуюся в Ленинском квартале №140, и находится на севере от объекта культурного наследия. Юго-восточной частью граничит с территорией памятника, северо-западной стороной выходит на красную линию ул. Мичурина, а северо-восточной на красную линию ул. Владимирская.

Граница охранной зоны ОЗ участок 1 описывается следующими точками:

Участок между точками	Описание границы
1-2	Начинается в северной т. 1 и идет в юго-восточном направлении до т. 2;
2-3	Далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении до т. 3;
3-5	Далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении через т. 4 до т. 5;
5-1	Далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении до исходной т. 1.

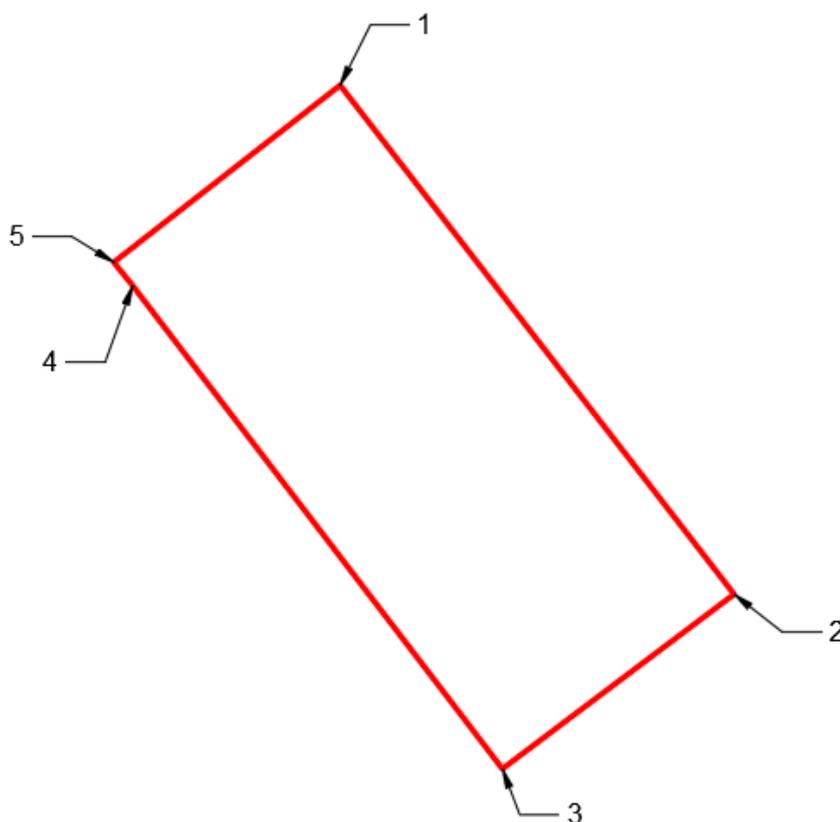
На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны в местной системе координат МСК-63.

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Ансамбль производственных и гражданских зданий парка электрического трамвая: два здания вагонных сараев и мастерских, здание конторы и жилого дома, службы» (г. Самара, ул. Коммунистическая, 8 литера Л, О, Р, С), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

**Таблица 3.1.1-1 Координатное описание охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ участок 1) регионального значения «Ансамбль производственных и гражданских зданий парка электрического трамвая: два здания вагонных сараев и мастерских, здание конторы и жилого дома, службы» (г. Самара, ул. Коммунистическая, 8 литера Л, О, Р, С)**

№ точки	Координаты	
	X	Y
1	388077.74	1373491.43
2	387972.61	1373572.17
3	387936.55	1373524.68
4	388036.36	1373448.89
5	388041.18	1373445.03
1	388077.74	1373491.43

Границы охранной зоны (ОЗ участок 1)



Графическое отображение границ установленной зоны охраны Объекта выполнено на чертеже «Схема границ зон охраны объекта культурного наследия (основной чертеж)» (лист 1, раздел 3).

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Ансамбль производственных и гражданских зданий парка электрического трамвая: два здания вагонных сараев и мастерских, здание конторы и жилого дома, службы» (г. Самара, ул. Коммунистическая, 8 литера Л, О, Р, С), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

### **3.1.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ**

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.

В проекте установлено несколько участков зоны регулирования застройки, что связано с характером окружения памятника, представленным разновременной застройкой, в числе которой историческая и современная застройка с отдельными вкраплениями памятников.

Зона необходима для реализации комплексного подхода к развитию территорий, когда сохраняются точки восприятия памятника, новая застройка учитывает расположенный в непосредственной близости объект культурного наследия, а предусмотренные градостроительными регламентами мероприятия, позволяют достичь сочетания старого и нового.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ состоит из двух участков.

#### **Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ участок 1**

Участок 1 расположен на северо-востоке от территории рассматриваемого объекта культурного наследия «Ансамбль производственных и гражданских зданий парка электрического трамвая: два здания вагонных сараев и мастерских, здание конторы и жилого дома, службы». Северо-западная сторона участка выходит на красную линию ул. Мичурина, а юго-западная сторона на красную линию ул. Владимирская.

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ участок 1 описывается следующими точками:

Участок между точками	Описание границы
1-6	Начинается в северной т. 1 и идет юго-восточном направлении через т. 2, т. 3, т. 4, т. 5 до т. 6;

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Ансамбль производственных и гражданских зданий парка электрического трамвая: два здания вагонных сараев и мастерских, здание конторы и жилого дома, службы» (г. Самара, ул. Коммунистическая, 8 литера Л, О, Р, С), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

6-7	Далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении до т. 7;
7-9	Далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении через т. 8 до т. 9;
9-1	Далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении через т. 10, т. 11 до исходной т.1.

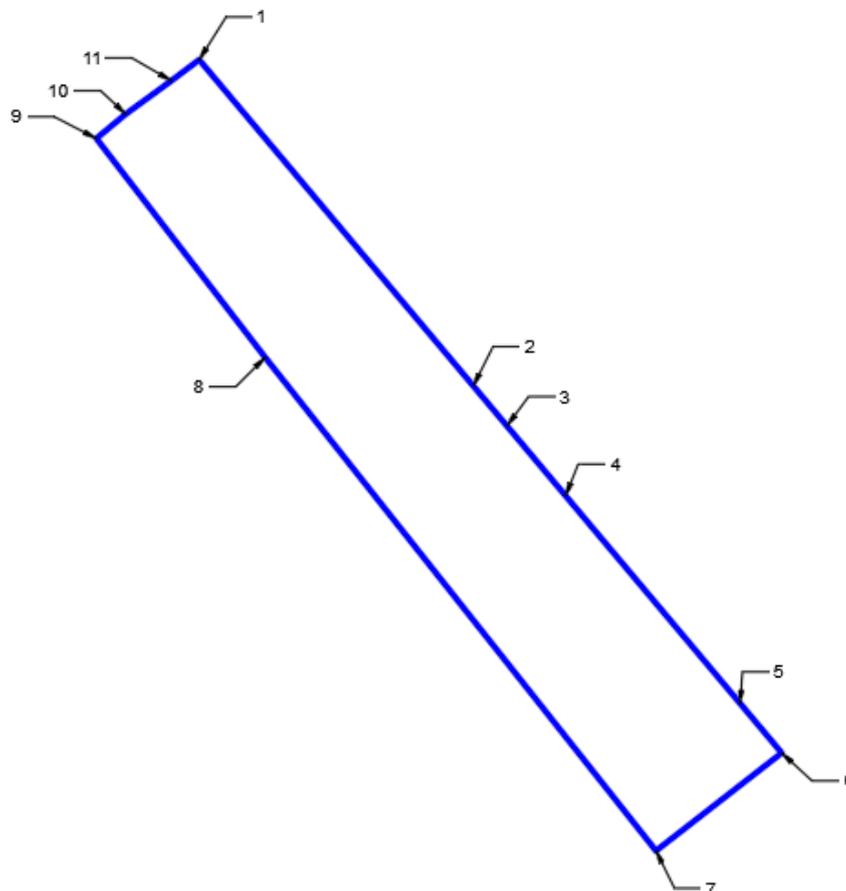
На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ участок 1 в местной системе координат МСК-63.

**Таблица 3.1.2-1 Координатное описание зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ участок 1 объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль производственных и гражданских зданий парка электрического трамвая: два здания вагонных сараев и мастерских, здание конторы и жилого дома, службы» (г. Самара, ул. Коммунистическая, 8 литера Л, О, Р, С)**

№ точки	Координаты	
	х	у
1	388113.05	1373542.19
2	388012.54	1373626.06
3	388000.22	1373636.34
4	387978.69	1373654.30
5	387914.68	1373707.70
6	387899.42	1373720.43
7	387869.26	1373681.96
8	388021.32	1373562.38
9	388088.81	1373510.72
10	388096.33	1373519.71
11	388106.6	1373533.68
1	388113.05	1373542.19

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Ансамбль производственных и гражданских зданий парка электрического трамвая: два здания вагонных сараев и мастерских, здание конторы и жилого дома, службы» (г. Самара, ул. Коммунистическая, 8 литера Л, О, Р, С), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

### Границы охранной зоны (ЗРЗ участок 1)



Графическое отображение границ установленной зоны охраны Объекта выполнено на чертеже «Схема границ зон охраны объекта культурного наследия (основной чертеж)» (лист 1, раздел 3).

### Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ участок 2

Участок 2 расположен на северо-западе от территории рассматриваемого объекта культурного наследия «Ансамбль производственных и гражданских зданий парка электрического трамвая: два здания вагонных сараев и мастерских, здание конторы и жилого дома, службы» в 140 квартале. Южная сторона участка проходит по ул. Чкалова, включая границу территории памятника, а северо-восточная сторона граничит с проектной охранной зоной ОЗ.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 05.04.2016 № 95-ФЗ (редакция от 03.07.2016) «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» – в отношении объекта культурного наследия,

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Ансамбль производственных и гражданских зданий парка электрического трамвая: два здания вагонных сараев и мастерских, здание конторы и жилого дома, службы» (г. Самара, ул. Коммунистическая, 8 литера Л, О, Р, С), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

включенного в реестр, требования к установлению границ защитной зоны не применяются в случае расположения такого объекта в границах предусмотренных пунктом 2 статьи 34 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» зон охраны другого объекта культурного наследия.

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ участок 2 описывается следующими точками:

Участок между точками	Описание границы
1-3	Начинается в северной т.1 и следует в юго-восточном направлении через т. 2 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 северо-западном направлении до т. 6;
6-7	Далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении до т. 7;
7-12	Далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении через т.8, т. 9, т. 10, т. 11 до т. 12;
12-15	Далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении через т.13, т. 14 до т. 15;
15-16	Далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении до т. 16;
16-17	Далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении до т. 17;
17-18	Далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении до т. 18;
18-19	Далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении до т. 19;
19-20	Далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении до т. 20;
20-22	Далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении через т. 21 до т. 22;
22-25	Далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении через т. 23, т. 24 до т. 25;

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Ансамбль производственных и гражданских зданий парка электрического трамвая: два здания вагонных сараев и мастерских, здание конторы и жилого дома, службы» (г. Самара, ул. Коммунистическая, 8 литера Л, О, Р, С), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

25-1	Далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении до исходной т. 1.
------	---------------------------------------------------------------------------------------

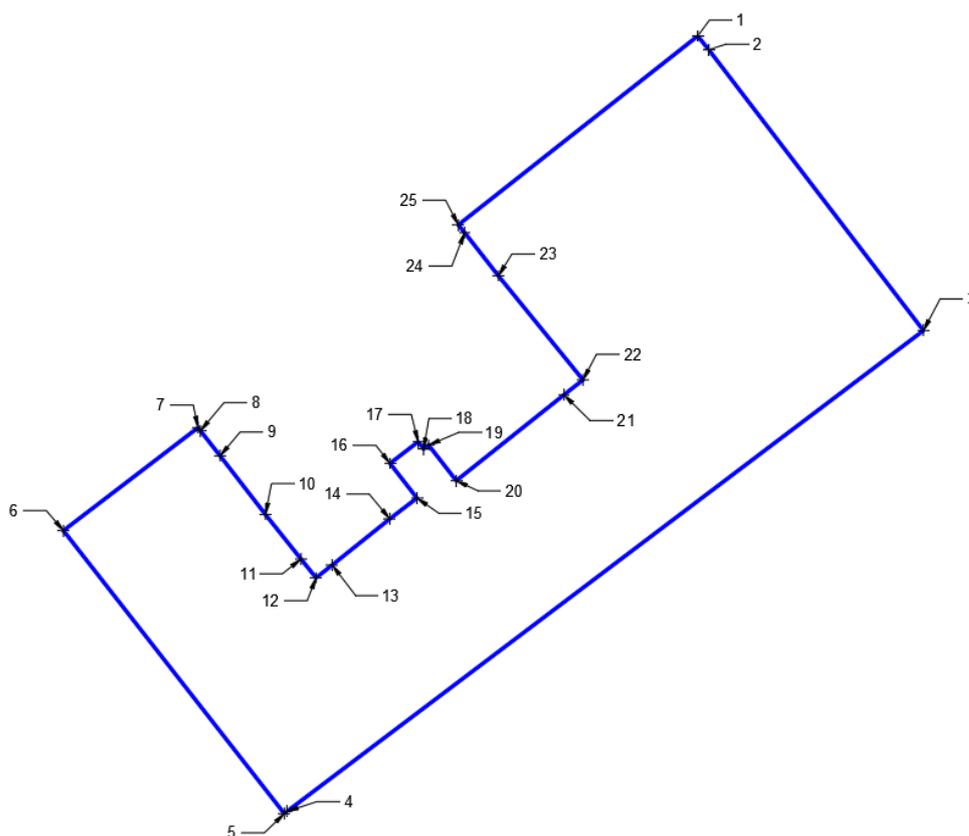
На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ участок 2 в местной системе координат МСК-63.

**Таблица 3.1.1-1 Координатное описание зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 участок 2 объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль производственных и гражданских зданий парка электрического трамвая: два здания вагонных сараев и мастерских, здание конторы и жилого дома, службы» (г. Самара, ул. Коммунистическая, 8 литера Л, О, Р, С)**

№ точки	Координаты	
	х	у
1	388041.18	1373445.03
2	388036.36	1373448.89
3	387936.55	1373524.68
4	387765.74	1373300.07
5	387764.93	1373299.12
6	387865.50	1373221.15
7	387902.06	1373268.65
8	387900.96	1373269.51
9	387892.05	1373276.46
10	387871.20	1373292.46
11	387855.39	1373304.99
12	387848.72	1373310.32
13	387853.25	1373316.00
14	387869.66	1373336.35
15	387877.06	1373345.92
16	387889.36	1373336.41
17	387897.02	1373346.32
18	387894.50	1373348.27
19	387895.86	1373350.04
20	387883.22	1373359.81
21	387913.72	1373397.81
22	387919.02	1373404.53
23	387955.98	1373374.68
24	387971.34	1373362.75
25	387974.10	1373360.51
1	388041.18	1373445.03

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Ансамбль производственных и гражданских зданий парка электрического трамвая: два здания вагонных сараев и мастерских, здание конторы и жилого дома, службы» (г. Самара, ул. Коммунистическая, 8 литера Л, О, Р, С), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

Границы охранной зоны (ЗРЗ участок 2)



Графическое отображение границ установленной зоны охраны Объекта выполнено на чертеже «Схема границ зон охраны объекта культурного наследия (основной чертеж)» (лист 1, раздел 3).

### 3.2. Проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия

1. Проектом предусмотрены требования к градостроительным регламентам земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земли в границах территорий зон охраны

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Ансамбль производственных и гражданских зданий парка электрического трамвая: два здания вагонных сараев и мастерских, здание конторы и жилого дома, службы» (г. Самара, ул. Коммунистическая, 8 литера Л, О, Р, С), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

**Объекта культурного наследия.**

**2.** Требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны Объекта культурного наследия определены в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

**3.** Требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны Объекта культурного наследия относятся к объектам капитального строительства, к видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, к предельным размерам земельных участков, к предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, к строительным и отделочным материалам, к цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

**4.** Проектом зон охраны предусмотрены требования к градостроительным регламентам, которые определяют специальный правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используются в процессе застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

**5.** Требования к градостроительным регламентам устанавливаются для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия отдельно. Действие требований к градостроительным регламентам распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ территории соответствующей зоны охраны.

**6.** Требования к градостроительным регламентам, установленные настоящим проектом дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия. Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Ансамбль производственных и гражданских зданий парка электрического трамвая: два здания вагонных сараев и мастерских, здание конторы и жилого дома, службы» (г. Самара, ул. Коммунистическая, 8 литера Л, О, Р, С), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

особых условий, установленных настоящим проектом.

**7.** В случае, если указанные особые условия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется соответственно ограниченный или соответственно расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства.

**8.** В случае, если указанные особые условия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленный градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

**9.** В случае, если в пределах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют требования к градостроительным регламентам, установленные в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия федерального значения.

**10.** В случае, если в пределах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия регионального значения, на указанных территориях действуют требования к градостроительным регламентам, устанавливающие более жёсткие особые условия использования территории (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Ансамбль производственных и гражданских зданий парка электрического трамвая: два здания вагонных сараев и мастерских, здание конторы и жилого дома, службы» (г. Самара, ул. Коммунистическая, 8 литера Л, О, Р, С), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

капитального строительства). При обосновании принятых решений может применяться расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

### **3.2.1. Охранная зона ОЗ**

**11.** 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 ее параметров или приведением их в соответствие 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

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Ансамбль производственных и гражданских зданий парка электрического трамвая: два здания вагонных сараев и мастерских, здание конторы и жилого дома, службы» (г. Самара, ул. Коммунистическая, 8 литера Л, О, Р, С), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

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 культурного наследия;
- 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.

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

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Ансамбль производственных и гражданских зданий парка электрического трамвая: два здания вагонных сараев и мастерских, здание конторы и жилого дома, службы» (г. Самара, ул. Коммунистическая, 8 литера Л, О, Р, С), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

**а) параметры сохранения архитектурно-исторической среды:**

- сохранение сложившихся красных линии застройки, исторических размеров земельных участков, запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков, если это может нанести ущерб Объекту;
- 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 метра, 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;

**13. 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 культурного наследия, а именно:**

- нанесение любого ущерба Объекту культурного наследия;
- проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, за исключением хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности зданий и не создающей угрозы их

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Ансамбль производственных и гражданских зданий парка электрического трамвая: два здания вагонных сараев и мастерских, здание конторы и жилого дома, службы» (г. Самара, ул. Коммунистическая, 8 литера Л, О, Р, С), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

повреждения, разрушения или уничтожения;

- применение строительных и отделочных материалов, цветовых решений, способных нанести эстетический ущерб Объекту культурного наследия 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 метров 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 культурного наследия;
- 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.

**14.** 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

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Ансамбль производственных и гражданских зданий парка электрического трамвая: два здания вагонных сараев и мастерских, здание конторы и жилого дома, службы» (г. Самара, ул. Коммунистическая, 8 литера Л, О, Р, С), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта).

### **3.2.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ**

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 культурного наследия;
- 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 культурного наследия;
- 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 культурного наследия;
- организация временных парковок и гаражей подземного типа, связанных с

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Ансамбль производственных и гражданских зданий парка электрического трамвая: два здания вагонных сараев и мастерских, здание конторы и жилого дома, службы» (г. Самара, ул. Коммунистическая, 8 литера Л, О, Р, С), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

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 культурного наследия 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:**

- сохранение исторических красных линий застройки при реконструкции и новом строительстве;
- 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 культурного наследия с целью предотвращения его недопустимых дополнительных деформаций. Зону влияния проведения работ по воссозданию и по реконструкции и

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Ансамбль производственных и гражданских зданий парка электрического трамвая: два здания вагонных сараев и мастерских, здание конторы и жилого дома, службы» (г. Самара, ул. Коммунистическая, 8 литера Л, О, Р, С), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

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 45.13330.2012 (актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87) и ГОСТ 18321-73 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 участка 1 – **9,0 м.**
  - для ЗРЗ участка 2 – **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.

- 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 культурного наследия 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 метра, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей застройкой;
- минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 м, до низкорослых

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Ансамбль производственных и гражданских зданий парка электрического трамвая: два здания вагонных сараев и мастерских, здание конторы и жилого дома, службы» (г. Самара, ул. Коммунистическая, 8 литера Л, О, Р, С), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

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 метров от объекта культурного наследия.

**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 проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта).

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Ансамбль производственных и гражданских зданий парка электрического трамвая: два здания вагонных сараев и мастерских, здание конторы и жилого дома, службы» (г. Самара, ул. Коммунистическая, 8 литера Л, О, Р, С), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

## **Графические материалы**

**Лист 1.** «Схема границ зон охраны объекта культурного наследия (основной чертеж)» (лист 1, раздел 3).