

зарегистрирован
индекс 2523
18.02.2025



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИНСПЕКЦИЯ
ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

от «18» февраля 2025 г.

№ 23

Об утверждении границ территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Больница Аржанова», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Л. Толстого, 138 / ул. Никитинская, 2, 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 «Больница Аржанова» (г. Самара, ул. Л. Толстого, 138 / ул. Никитинская, 2), режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон.

2. Внести в приказ управления государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области от 20.06.2016 № 47 «Об утверждении границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на территории Самарской области, режимов использования земель и градостроительных регламентов в

границах данных зон» следующие изменения:

признать утратившим силу пункт 1.4;

признать утратившим силу приложение 4.

3. Обеспечить внесение сведений о границах территории и зон охраны объекта культурного наследия, указанного в пункте 1 настоящего приказа, в установленном порядке в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (Е.М. Зигуненко).

Срок – до 30.12.2025.

4. Представить сведения о границах территории и зон охраны объекта культурного наследия, указанного в пункте 1 настоящего приказа, в установленном порядке в орган регистрации прав для постановки сведений на кадастровый учет (Е.М. Зигуненко).

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

5. Разместить сведения о границах территории и зон охраны объекта культурного наследия, указанного в пункте 1 настоящего приказа, в установленном порядке в федеральной государственной информационной системе территориального планирования (Е.М. Зигуненко).

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

6. Направить копию настоящего приказа в администрацию городского округа Самара (Е.М. Зигуненко).

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

7. Разместить настоящий приказ в сети Интернет на официальном сайте государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Самарской области (В.В. Левченко).

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

8. Опубликовать настоящий приказ в средствах массовой информации.

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

10. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Руководитель
инспекции



И.С. Стафеев

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом государственной инспекции
по охране объектов культурного наследия
Самарской области
от 18.02.2025 № 23

Границы территории и зон охраны, режимы использования земель
и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон
в отношении объекта культурного наследия регионального значения
«Больница Аржанова», расположенного по адресу: г. Самара,
ул. Л. Толстого, 138 / ул. Никитинская, 2

Границы территории объекта культурного наследия

Граница территории объекта культурного наследия регионального значения «Больница Аржанова», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Л. Толстого, 138 / ул. Никитинская, 2 (далее – Объект) определена следующим образом:

Участок между точками	Описание границы
1-8	начинается в северной т.1 и следует параллельно ул. Льва Толстого через т.2,3,4,5,6,7 до т.8
8-9	далее поворачивает и следует по линии застройки ул. Никитинской до т.9
9-10	далее поворачивает и следует по линии застройки ул. Льва Толстого до т.10
10-1	далее поворачивает и следует параллельно ул. Никитинской через т.11 до т.1

Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
1	386730.67	1372441.02
2	386727.71	1372449.16
3	386728.34	1372449.43
4	386726.47	1372455.25
5	386726.71	1372457.34
6	386723.73	1372468.28
7	386729.28	1372470.85
8	386722.17	1372490.31
9	386662.08	1372467.17
10	386678.90	1372422.84
11	386690.30	1372425.31

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
1	386730.67	1372441.02

Графическое изображение территории Объекта приведено в приложении 1.

Режим использования земельных участков в границах территории объекта культурного наследия

Общие указания.

1. В границах территории Объекта осуществляется: реставрация, приспособление к современному использованию, консервация и ремонт Объекта.

2. Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в границах территорий объектов культурного наследия подлежит согласованию с уполномоченным органом в области охраны объектов культурного наследия в установленном порядке.

3. Проектная документация по реставрации, приспособлению к современному использованию, консервации Объекта подлежит согласованию с уполномоченным органом в области охраны объектов культурного наследия в установленном порядке.

Режим использования территории.

Запрещается:

- хозяйственная деятельность, создающая угрозы повреждения, разрушения или уничтожения Объекта;
- прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, кабельных линий и пр.) надземным, воздушным способами и на фасадах объектов культурного наследия (памятников истории и культуры). Прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, кабельных линий и пр.) подземным способом без согласования соответствующего проекта с уполномоченным органом в области охраны объектов культурного наследия в установленном порядке;
- снос зданий, строений, сооружений, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия или представляющих историко-культурную ценность при отсутствии положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы;
- установка технических устройств (антенн, кондиционеров и т. д.) на главных фасадах Объекта, за исключением устройств необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации Объекта при условии согласования соответствующего проекта размещения таких устройств с уполномоченным органом в области охраны объектов культурного наследия в установленном порядке;

- вырубка зелёных насаждений, за исключением санитарных рубок и работ по регулированию зелёных насаждений в зонах зрительного восприятия Объекта;

- размещение крупноформатных рекламных конструкций, а также рекламных конструкций искажающих визуальное восприятие Объекта;

- устройство стоянок автомобильного транспорта.

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;

- реконструкция, капитальный ремонт, объектов, не являющихся объектами культурного наследия, расположенных в установленных границах территории Объекта;

- благоустройство и озеленение территории, реконструкция инженерных сетей и дорожных, пешеходных покрытий;

- восстановление утраченных элементов исторической застройки, имевших важное композиционное значение и не нарушающих визуальное восприятие Объекта с основных видовых точек;

- мероприятия, направленные на устранение диссонирующих объектов;

- упорядочивание озеленения с учётом обеспечения наилучшего зрительного восприятия Объекта.

Границы зон охраны объекта культурного наследия

Для Объекта установлены следующие зоны охраны:

– зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ.

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ объекта культурного наследия

Зона ЗРЗ описывается следующим образом:

Участок между точками	Описание границы
1-2	начинается в северной т.1 и следует параллельно ул. Льва Толстого до т.2
2-3	далее поворачивает и следует по линии застройки ул. Никитинской до т.3
3-10	далее поворачивает и следует вглубь квартала через т.4,5,6,7,8,9 до т.10

10-12	далее поворачивает и следует параллельно ул. Никитинской через т.11 до т.12
12-13	далее поворачивает и следует по линии застройки ул. Льва Толстого до т.13
13-1	далее поворачивает и следует параллельно ул. Никитинской через т.14 до т.1

Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
1	386777.11	1372447.72
2	386754.49	1372502.75
3	386722.17	1372490.31
4	386729.28	1372470.85
5	386723.73	1372468.28
6	386726.71	1372457.34
7	386726.47	1372455.25
8	386728.34	1372449.43
9	386727.71	1372449.16
10	386730.67	1372441.02
11	386690.30	1372425.31
12	386678.90	1372422.84
13	386682.33	1372412.83
14	386743.69	1372434.89
1	386777.11	1372447.72

Графическое изображение зон охраны Объекта приведено в приложении 2.

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

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

Общие указания.

Обязательным условием организации любых работ (строительства, реставрации, проведения работ по благоустройству и пр.) в зоне регулирования застройки является сохранение в процессе любой деятельности на этих территориях уникальной исторической среды города. Преимущественным режимом зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ является сохранение и регенерация

градостроительного окружения объектов культурного наследия, предусматривающая регенерацию и реновацию ценных элементов исторической застройки, а также восстановление традиционных градостроительных (планировочных, типологических, масштабных и др.) характеристик историко-культурного наследия.

Допускается регенерация и реновация территории Объекта с использованием методов компенсационного строительства в случае аварийного состояния объектов историко-градостроительной среды, входящих в эту территорию, капитальный ремонт, реконструкция и реставрация с приспособлением для современного использования Объекта. При этом должны быть обеспечены максимально возможные благоприятные условия зрительного восприятия Объекта и исторической среды.

Проекты планировки, межевания, реконструкции, реставрации для приспособления кварталов, территорий и объектов, расположенных в зонах охраны подлежат обязательному согласованию:

- со специально уполномоченным органом в сфере охраны объектов культурного наследия;

- со специальными совещательными органами, создаваемыми органами государственной власти Самарской области и органами местного самоуправления г. Самары, для целей координации градостроительной деятельности на территории г. Самара (градостроительные советы, комиссии по землепользованию и застройки и. т. п.).

На нижеследующей стадии проектирования (проекты реставрации, проекты реставрации с приспособлением, проекты планировки и. т. д.) необходимо:

- наличие в проектах разделов по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия и объектов, обладающих признаками культурного наследия, расположенных на территориях, непосредственно связанных с земельными участками в границах территории Объекта;

- обязательное представление ландшафтно-визуального анализа квартала;

- определение условий, на которых возможно компенсационное (новое) строительство;

- определение условий, на которых возможна реконструкция существующих зданий и сооружений;

- определение условий, на которых возможен снос объектов историко-градостроительной среды, не являющихся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия, объектами, обладающими признаками объекта культурного наследия;

- определение строительных и отделочных материалов;

- определение стилистики или характера архитектуры;

- определение стилистики или характера архитектуры элементов благоустройства.

Запрещается:

- реконструкция, связанная с изменением исторического облика зданий и сооружений;
- снос (разрушение) зданий и сооружений, имеющих историческую ценность;
- изменение исторической планировочной структуры улично-дорожной сети, тротуаров, дорожек;
- установка на главных фасадах зданий технических устройств, оборудования систем кондиционирования помещений и телевизионного вещания и т. п., за исключением случаев, необходимость которых регламентируется действующими техническими нормами;
- строительные материалы, цветовые решения фасадов новых индивидуальных жилых домов, не характерные для внешнего облика зданий, расположенных на исторической территории города;
- виды благоустройства и установка малых архитектурных форм, не отвечающих историческому художественному облику исторической территории города;
- высокие с сомкнутой кроной зелёные насаждения, препятствующие восприятию зданий, расположенных на исторической территории города, его основных композиционно-планировочных осей;
- несанкционированная посадка и вырубка зелёных насаждений;
- прокладка наземных и воздушных инженерных коммуникаций, а также строительство наземных инженерных зданий и сооружений;
- прокладка подземных коммуникаций, нарушающих подземную часть Объекта и гидрогеологический режим территорий;
- проведение земляных работ любого характера, нарушающих подземную часть Объекта и гидрогеологический режим территорий.

Разрешается:

- проведение работ с ветхим и аварийным фундами, являющимися исторической опорной застройкой, для которых необходима регенерация с возможной разборкой при положительном заключении органов, уполномоченных в области охраны объектов культурного наследия;
- формирование целостного фронта застройки кварталов;
- сохранение в процессе любой деятельности на этих территориях уникальной исторической среды города;
- обеспечение физической сохранности Объекта;
- обеспечение максимально возможных благоприятных условий зрительного восприятия Объекта и исторической среды;
- восстановления утраченных элементов исторической планировки и застройки;
- реставрационные и ремонтно-реставрационные работы, восстановление утраченных исторических элементов зданий и сооружений, малых архитектурных форм, ограждений территории, с целью сохранения

и восстановления (регенерации) историко-градостроительной среды, архитектурного стиля и облика объектов капитального строительства по согласованным в установленном порядке индивидуальным проектам, подготовленным на основе научных, историко-архивных и иных исследований;

- реконструкция индивидуальных жилых домов с сохранением пространственно-композиционной структуры и стилистики застройки, а именно, размеров приусадебных участков, размещения домов по исторической линии отступа с соблюдением соотношений элементов домовладений (палисад, дом и двор, хозяйственные постройки), по согласованным в установленном порядке индивидуальным проектам, подготовленным на основе научных, историко-архивных и иных исследований;

- замена оконных и дверных заполнений в зданиях, расположенных на исторической территории с присущим для каждого конкретного здания рисунком оконных переплётов и дверных полотен;

- реконструкция чердачных помещений с приспособлением для современного использования – мансардный этаж, без изменения высотных характеристик коньковых завершений и уклоном кровли не более 30 %. Обязательно расположение световых проёмов мансардного этажа в плоскости кровли;

- благоустройство территории с применением традиционных для исторической среды естественных материалов (дерево, камень, кирпич, грунтовые покрытия, тротуарная плитка нейтрального цвета);

- установка малых архитектурных форм, ограждений, фонарей наружного освещения, соответствующих историческому архитектурно-художественному облику исторической территории;

- замена старых, и прокладка новых подземных инженерных коммуникаций с последующим восстановлением рельефа местности, древесно-кустарниковой растительности и элементов благоустройства территории.

Обеспечивается и сохраняется:

- обеспечивается преемственное развитие планировочной структуры нового строительства в увязке со зданиями, расположенными на исторической территории;

- сохраняются исторически сложившиеся красные линии и линии отступа;

- сохраняются традиционные градостроительные, объёмно-пространственные, метроритмические параметры застройки – расстояния между домами, размеры жилых домов и приусадебных участков, место расположения жилых домов на участке;

- обеспечиваются (при новом строительстве) характерные для исторической территории облик, силуэт и выразительность «архитектуры крыш», фронтонов, эркеров, балконов;
- обеспечивается сохранение, восстановление и применение при новом строительстве традиционных типов оград территории с воротами и калитками, приёмов благоустройства и озеленения;
- обеспечивается пожарная безопасность исторической территории и защита от динамических воздействий;
- сохраняются гидрогеологические и экологические условия, необходимые для обеспечения сохранности Объекта.

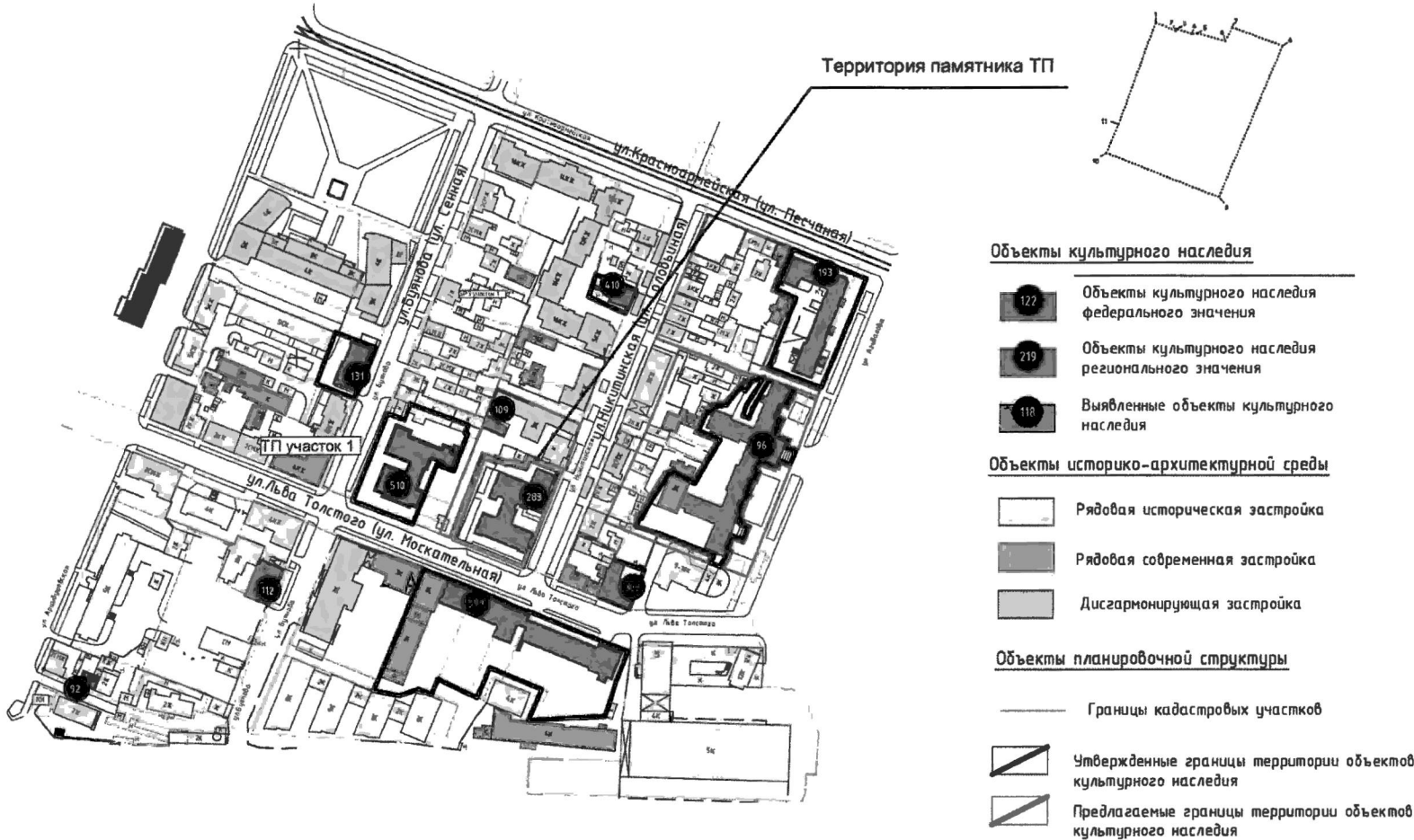
Ограничения по высоте (высотный регламент).

Высота застройки в режиме регенерации, а также компенсационной, в местах утрат:

- до трех этажей, 15,0 м от уровня отметки земли до конькового завершения кровли, с обязательным поддержанием высотных отметок карниза и оконных проемов;
- внутриквартальная, с допустимым превышением до 20 % от застройки первой линии.

В соответствии с п. 20 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта не применяются к правоотношениям, связанным со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, возникшим на основании разрешений на строительство, которые выданы в установленном порядке до вступления в силу правового акта об утверждении зон охраны объекта культурного наследия.

Графическое изображение границ территории объекта культурного наследия



Графическое изображение границ зон охраны объекта культурного наследия

