

ПРОТОКОЛ № 3

заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1

г. Самара, г. Киров, г. Москва

«29» января 2021г.

Присутствовали (дистанционно):

Председатель экспертной комиссии:

Шашин Сергей Ирикович, образование – высшее, специальность – инженер-строитель, диплом РВ № 490171, повышение квалификации в 2017 году – ЧОУ «Санкт-Петербургский институт искусств и реставрации» по программе «Экспертиза объектов культурного наследия» от 04.10.2017 №262/2017; повышение квалификации в 2020 году – ФГБОУ ВО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет» по дополнительной профессиональной программе «Сохранение, использование и популяризация объектов культурного наследия. Реставрация памятников архитектуры» от 10.04.2020 № 162410152739, регистрационный номер 21533; стаж работы – 27 лет, место работы и должность – заместитель директора по научной работе ООО «Маковей». Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы – приказ Министерства культуры Российской Федерации от 31.01.2018 № 78.

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Гурина Елена Геннадьевна, образование – высшее, специальность – архитектор, диплом ЗВ N 728346; стаж работы – 34 года по профилю экспертной деятельности; место работы и должность – главный архитектор ООО «Архпроект»; Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы – приказ Министерства культуры Российской Федерации № 996 от 25.08.2020.

Член экспертной комиссии:

Хаугиев Шарпудин Маулиевич, образование – высшее, специальность – юрист, диплом №АВС 0942814; архитектор-реставратор диплом №ПП-I 723817; стаж работы – 11 лет по профилю экспертной деятельности; место работы и должность – Заместитель директора музея-усадьбы Кусково Москва; Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы – приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2032 от 25.12.2019.

Повестка дня:

1. Рассмотрение результатов общественных слушаний по Проекту зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1 и АКТу государственной историко-культурной экспертизы Проекта зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

2. Рассмотрение и обсуждение поправок, внесенных Разработчиками в Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-

Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1;

3. Внесение изменений, дополнений, поправок и согласование заключительных выводов заключения;

3. Принятие решения о подписании и передаче «Заказчику» Протокола № 3 заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Ответственные исполнители: С.И. Шашин, Е.Г. Гурина, Ш.М. Хаутиев.

Слушали С.И. Шашина по вопросу поправок, внесенных Разработчиками в Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Разработчиками внесены изменения в Проект зон охраны, в части состава зон охраны объекта культурного наследия, а также ужесточены режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам:

- В состав зон охраны включена охранная зона объекта культурного наследия на территории сопредельной с территорией объекта культурного наследия «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)».

- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗРЗ (участок 1)» разбита на два участка – **«ЗРЗ (участок 1), непосредственно под возможным пятном застройки**, с требованиями к высотным параметрам застройки:

- предельно допустимая высота от уровня отмостки до конька кровли - 16 метров;
- предельно допустимая высота от уровня отмостки до карниза - 14 метров;
- предельно допустимая высота для храмовых построек - 44 метра (без учёта шпилей, крестов);

и **«ЗРЗ (участок 2), рядом с застройкой**, с требованиями к высотным параметрам застройки:

- предельно допустимая высота от уровня отмостки до конька кровли - 25 метров (ниже на 19 метров);
- предельно допустимая высота от уровня отмостки до карниза - 18 метров (ниже на 26 метров);

- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗРЗ (участок 2)» разбита на два участка – **«ЗРЗ (участок 3)»** с требованиями к высотным параметрам застройки:

- предельно допустимая высота от уровня отмостки до конька кровли - 12 метров;
- предельно допустимая высота от уровня отмостки до карниза - 9 метров;

и **«ЗРЗ (участок 4)»** с требованиями к высотным параметрам застройки:

- предельно допустимая высота от уровня отмостки до конька кровли - 6 метров (ниже на 6 метров);
- предельно допустимая высота от уровня отмостки до карниза - 4 метров (ниже на 5 метров);

- **добавилась** - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности **«ЗРЗ (участок 5)»**, с требованиями к высотным параметрам застройки:

- предельно допустимая высота от уровня отмостки до конька кровли - 6 метров;
- предельно допустимая высота от уровня отмостки до карниза - 4 метров;

- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗРЗ (участок 3)» **переименована в – «ЗРЗ (участок 6)**, с требованиями к высотным параметрам застройки:

- предельно допустимая высота от уровня отмостки до конька кровли - 6 метров (ниже на 6 метров);
- предельно допустимая высота от уровня отмостки до карниза - 4 метров (ниже на 5 метров);
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗРЗ (участок 4)» **переименована в – «ЗРЗ (участок 7)**, с прежними требованиями к высотным параметрам застройки:
 - предельно допустимая высота от уровня отмостки до конька кровли - 16 метров;
 - предельно допустимая высота от уровня отмостки до карниза - 14 метров.

Принятые решения:

1. Члены комиссии экспертов С.И. Шашин, Е.Г. Гурина, Ш.М. Хаутиев ознакомились с Проектом.

2. Внесли изменения, дополнения, поправки и согласовали заключительные выводы заключения.

Эксперты согласились с представленными на экспертизу проектными решениями и решили оформить текст вывода к **АКТу** государственной историко-культурной экспертизы в нижеследующей редакции.

На основании подпункта г) пункта 20 Постановления Правительства РФ от 15.07.2009 г. № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» экспертная комиссия, рассмотрев документацию «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1», разработанную ООО «ВиП Проект», пришла к однозначному выводу о **СООТВЕТСТВИИ (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия установления зон охраны и требований к градостроительным регламентам.**

Голосовали: по данному решению – «за» – 3; против и воздержавшихся – нет.

4. Решили подписать и передать «Заказчику» Протокол № 3 заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Председатель экспертной комиссии

С. И. Шашин

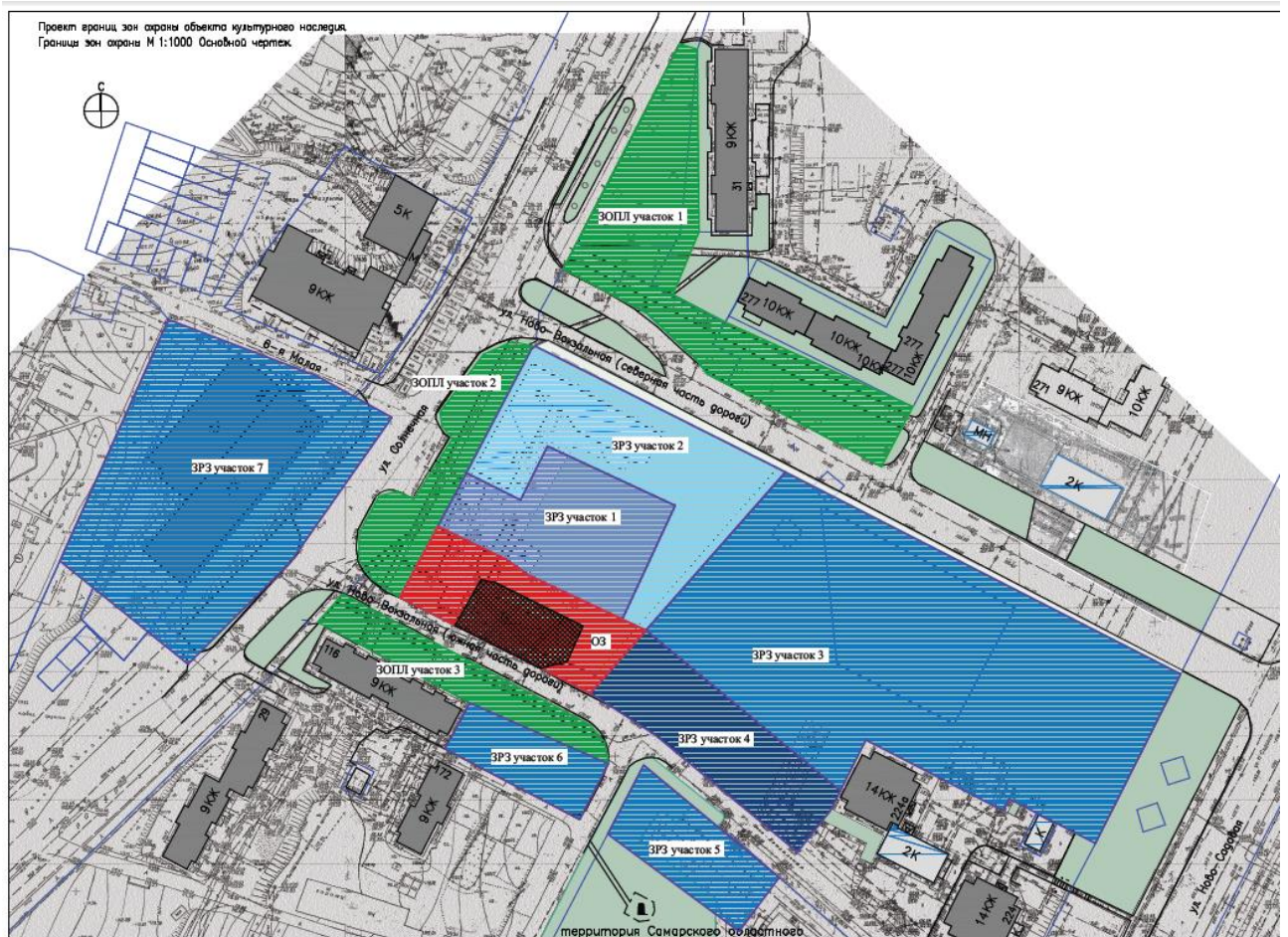
**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**

Е.Г. Гурина

Член экспертной комиссии

Ш.М. Хаутиев

Схема
границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.



Требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

В соответствии с п.3 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ установить следующие требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) регионального значения «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь):

Общие требования к режимам использования земель и земельных участков в границах охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ):

Обеспечение сохранности объекта культурного наследия 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 вырубki 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 единой 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.

Режим использования земель и земельных участков в границах охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ):

Разрешается:

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 регулируется 73-ФЗ;

- 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 исторических трасс улиц Мичурина, Радонежская;

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

- 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 культурного наследия;

- 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 культурного наследия; 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;

- строительство подземных инженерных коммуникаций, ремонт объектов инженерной инфраструктуры, необходимой для функционирования непосредственно объекта культурного наследия и окружающей его застройки, укладка в подземные коллекторы существующих надземных инженерных коммуникаций, 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 ремонтных и ремонтно-реставрационных работ с учетом требований ст. 36 73-ФЗ;

- 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 культурного наследия.

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);

- строительство 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 исторических улиц: Мичурина, Радонежская;

- 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 культурного наследия (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 со стороны улиц Мичурина, Радонежская;

- размещение рекламных и информационных материалов всех видов способами, не соответствующими ценным характеристикам исторической среды и ландшафта и/или создающими препятствия для обзора объекта культурного наследия, 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;

в) Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к размещению на зданиях средств наружной рекламы и информации в виде крышных конструкций;

г) размещение на зданиях средств наружной рекламы и информации, полностью или частично перекрывающих оконные и дверные проёмы;

д) размещение на зданиях средств наружной рекламы и информации, искажающих архитектурный облик застройки;

- размещение наружных инженерных коммуникаций наземных и надземных (проводов, кабелей, теплотрасс);
- повышение высотных отметок дорожных покрытий дорог, проездов, тротуаров при проведении их ремонта и реконструкции не более чем на 0,3 м;
- размещение передвижных нестационарных объектов торговли (торговых палаток, прицепов-автолавок и т.п.).

Требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ)

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 положительное заключение 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 металла, 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: металлические решётки, деревянные и кирпичные с воротами и калиткой;

- цветовое решение в цвет фасадов;

- ограждения земельных участков жилых зданий – не глухие.

Озеленение и благоустройство:

- осуществление контроля высотных параметров зеленых насаждений и кронирование высокоствольной растительности в пределах зоны видимости объекта культурного наследия;

- 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 культурного наследия.

В соответствии с п.3 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ установить следующие требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗРЗ (участок 1)», «ЗРЗ (участок 2)», «ЗРЗ (участок 3)», «ЗРЗ (участок 4)», «ЗРЗ (участок 5)», «ЗРЗ (участок 6)», «ЗРЗ (участок 7)» объекта культурного наследия регионального значения «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь):

Общие требования к режимам использования земель и земельных участков в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

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 объекты 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 культурного наследия.

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 культурного наследия 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 объектов культурного наследия.

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

Режим использования земель и земельных участков в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗРЗ (участок 1)», «ЗРЗ (участок 2)», «ЗРЗ (участок 3)», «ЗРЗ (участок 4)», «ЗРЗ (участок 5)», «ЗРЗ (участок 6)», «ЗРЗ (участок 7)»:

Разрешается:

Поддержание ценных планировочных характеристик и элементов исторической среды, в том числе сохранение исторической трассировки улиц Солнечная и Ново-Вокзальная.

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 культурного наследия.

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 культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, при условии оформления в составе проектной документации раздела обеспечения сохранности объекта культурного наследия 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 культурного наследия 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 культурного наследия регионального значения.

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)», «ЗРЗ (участок 2)», «ЗРЗ (участок 3)», «ЗРЗ (участок 4)», «ЗРЗ (участок 5)», «ЗРЗ (участок 6)», «ЗРЗ (участок 7)»: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 культурного наследия;
- сохранение направления исторической линии застройки (красной линии) улиц Солнечная и Ново-Вокзальная.

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 культурного наследия.

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 культурного наследия 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 культурного наследия с соответствующей государственной историко-культурной экспертизой.

Допускается восстановление объёмных 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) улиц Солнечная и Ново-Вокзальная или на внутривокзальной территории с сохранением исторической парцелляции застройки.

Объёмно-композиционные характеристики застройки - адаптированные / нейтральные относительно типологии объекта культурного наследия и типологии сохранившейся исторической застройки по улицам Солнечная и Ново-Вокзальная.

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

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

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗРЗ (участок 1)»

Требования к высотным параметрам:

- предельно допустимая высота от уровня отмостки до конька кровли - 16 метров;
- предельно допустимая высота от уровня отмостки до карниза - 14 метров;
- предельно допустимая высота для храмовых построек - 44 метра (без учёта шпилей, крестов).

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗРЗ (участок 2)»

Требования к высотным параметрам:

- предельно допустимая высота от уровня отмостки до конька кровли - 25 метров;
- предельно допустимая высота от уровня отмостки до карниза - 18 метров;

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗРЗ (участок 3)»

Требования к высотным параметрам:

- предельно допустимая высота от уровня отмостки до конька кровли - 12 метров;
- предельно допустимая высота от уровня отмостки до карниза - 9 метров;

Данные высотные регламенты не распространяются на инженерные сооружения, а именно на высоковольтные ЛЭП.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗРЗ (участок 4)», «ЗРЗ (участок 5)», «ЗРЗ (участок 6)»

Требования к высотным параметрам:

- предельно допустимая высота от уровня отмостки до конька кровли - 6 метров;
- предельно допустимая высота от уровня отмостки до карниза - 4 метров;

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗРЗ (участок 7)»

Требования к высотным параметрам:

- предельно допустимая высота от уровня отмостки до конька кровли - 16 метров;
- предельно допустимая высота от уровня отмостки до карниза - 14 метров;

Требования к озеленению и благоустройству

Элементы ограждений:

Не допускается возведение непрозрачных ограждений по линиям трассировки улиц Солнечная и Ново-Вокзальная. 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 культурного наследия.

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 культурного наследия 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.

В соответствии с п.3 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ установить следующие требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта «ЗОПЛ (участок 1)», «ЗОПЛ (участок 2)», «ЗОПЛ (участок 3)» объекта культурного наследия регионального значения «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь):

Общие требования к режимам использования земель и земельных участков в границах зоны охраняемого природного ландшафта «ЗОПЛ (участок 1)», «ЗОПЛ (участок 2)», «ЗОПЛ (участок 3)».

Обеспечение сохранности объекта культурного наследия в его ландшафтном окружении посредством:

- запрещения строительства объектов капитального строительства;
- ограничения хозяйственной деятельности;
- ограничения капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей.

Сохранение и восстановление (регенерация) природного ландшафта (долины рек, береговые зоны, естественные массивы зелени и т.п.), существующих зеленых насаждений (скверы, парки, бульвары и т.п.) и открытых пространств.

Сохранение и восстановление композиционной связи с объектом культурного наследия природного ландшафта, существующих зеленых насаждений и открытых пространств.

Сохранение сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств для обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его природной среде.

Соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его ландшафтном окружении, а также собственно охраняемого природного ландшафта.

Благоустройство территории и размещение малых архитектурных форм.

Режимы использования земель и земельных участков в границах зоны охраняемого природного ландшафта «ЗОПЛ (участок 1)», «ЗОПЛ (участок 2)», «ЗОПЛ (участок 3)».
Разрешается

- проведение работ по благоустройству и озеленению территории с учетом сохранения ценных зеленых насаждений и видовых раскрытий на объект культурного наследия; посадка

зелёных насаждений (деревья, кустарники, газоны, цветники), не затрудняющих восприятие объектов культурного наследия, восстановление травяного покрова;

- устройство, ремонт, реконструкция пешеходных и велосипедных дорожек с твердым дорожным покрытием, деревянными настилами;

- размещение смотровых площадок в секторах обзора объектов культурного наследия, детских игровых и спортивных площадок, площадок для отдыха, ограждений;

- возведение некапитальных объектов благоустройства, размещение малых архитектурных форм (фонтанов, мостиков, беседок, скамеек, навесов, урн, фонарей, указателей и информационных стендов), адаптированных к исторической среде, характерной для объектов культурного наследия, а также временных построек (киосков, пунктов общественного питания, туалетов, информационных центров), не нарушающих визуальное восприятие Объекта и его ландшафтного окружения;

- размещение временных элементов праздничного оформления города, адаптированного к исторической среде;

- применение отделочных материалов некапитальных объектов благоустройства, малых архитектурных форм, дорожных покрытий нейтральной цветовой гаммы и фактуры;

- проведение санитарных, реконструктивных рубок ухода с последующей компенсацией зеленых насаждений кронирование зеленых насаждений в целях сохранения и восстановления основных направлений визуального восприятия объектов культурного наследия и городских панорам;

- строительство, ремонт, реконструкция подземных инженерных коммуникаций и объектов инженерного обеспечения, обслуживающих территорию зоны, с последующей рекультивацией нарушенных земель.

Запрещается

- строительство объектов капитального строительства;

- строительство надземных и наземных инженерных коммуникаций (кроме временных);

- размещение элементов опор высоковольтных линий электропередачи, телевизионных и радиоантенн, базовых станций сотовой связи, труб котельных;

- размещение пожароопасных и экологически вредных объектов, в том числе загрязняющих почвы, грунтовые и подземные воды;

- размещение рекламных конструкций, растяжек и иных значительных по высоте экранирующих сооружений;

- установку сплошных ограждений;

- изменение отметок природного рельефа, устройство выемок, бурение скважин, проведение работ, которые могут привести к нарушению почвенного покрова;

- уничтожение ценных зеленых насаждений, сокращение площадей открытых пространств, газонов, полей;

- разведение костров, сжигание мусора, весенние и осенние палы трав;

- использование земель для садоводства и огородничества, распашка почв;

- устройство необорудованных мест для сбора мусора;

- устройство автостоянок, дорог и проездов.

Требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта «ЗОПЛ (участок 1)», «ЗОПЛ (участок 2)», «ЗОПЛ (участок 3)».

В соответствии с Градостроительным Кодексом (Статья 36. Градостроительный регламент, п. 4, п. 6) действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования, в данном случае, сквер (Статья 1. Градостроительный регламент, п. 12).