

Общество с ограниченной ответственностью

ВиП Проект

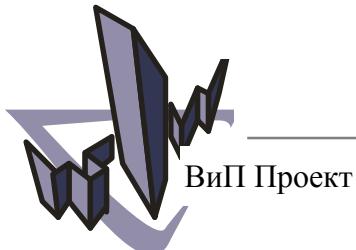
Свидетельство СРО «ПРАП» № 129 от 11 мая 2012 г.
Лицензия № МКРФ 01452 от 5 февраля 2014г.



ТОМ 1. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ, РЕЖИМОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ТРЕБОВАНИЙ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ТРАПЕЗНАЯ ЗАГОРОДНОГО АРХИЕРСКОГО СКИТА (ИОАННО-ПРЕДТЕЧЕНСКАЯ ЦЕРКОВЬ)», РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ Г. САМАРА, УЛ. НОВО-ВОКЗАЛЬНАЯ, 178, ЛИТЕРЫ А, А1

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.



Общество с ограниченной ответственностью

ВиП Проект

Свидетельство СРО «ПРААП» № 129 от 11 мая 2012 г.
Лицензия № МКРФ 01452 от 5 февраля 2014 г.

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор ООО «ВиП Проект»

Пророков В.Г.

2020 г.

Научно-проектная работа

ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ, РЕЖИМОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ТРЕБОВАНИЙ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ТРАПЕЗНАЯ ЗАГОРОДНОГО АРХИЕРЕЙСКОГО СКИТА (ИОАННО-ПРЕДТЕЧЕНСКАЯ ЦЕРКОВЬ)», РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ Г. САМАРА, УЛ. НОВО-ВОКЗАЛЬНАЯ, 178, ЛИТЕРЫ А, А1

ТОМ 1

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

Текстовые и графические материалы

Шифр: 20-07-20 / ПЗО - Том 1

Арх.№ _____

Экз. _____

Научный руководитель
проф., д. арх.

Вавилонская Т.В.

САМАРА 2020

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

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, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Объект, тема: Научно-проектная работа

ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ, РЕЖИМОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ТРЕБОВАНИЙ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ТРАПЕЗНАЯ ЗАГОРОДНОГО АРХИЕРЕЙСКОГО СКИТА (ИОАННО-ПРЕДТЕЧЕНСКАЯ ЦЕРКОВЬ)», РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ Г. САМАРА, УЛ. НОВО-ВОКЗАЛЬНАЯ, 178, ЛИТЕРЫ А, А1

СОСТАВ ПРОЕКТА

№ п.п	Обозначение комплекта	Шифр комплекта	Наименование комплекта
1	Том 1	20-07-20 / ПЗО - Том 1	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА
	Раздел I		Общая часть
	Раздел II		Материалы проведенных историко-культурных исследований
	Раздел III		Проект границ территории объекта культурного наследия
	Раздел IV		Проект зон охраны объекта культурного наследия
	Раздел V		Графические материалы
2	Том 2	20-07-20 / ПЗО - Том 2	УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ
	Раздел I		Текстовые материалы
	Раздел II		Графические материалы
3	CD-диск		Электронная версия проекта на CD-диске (для открытого пользования)

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Оглавление

РАЗДЕЛ I. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....	7
Введение	7
1. Общие положения.....	10
1.1. Цели и задачи проекта зон охраны	10
1.2. Термины и определения.....	11
1.3. Правовая основа проекта зон охраны	17
РАЗДЕЛ II. МАТЕРИАЛЫ ПРОВЕДЕННЫХ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ	20
2. Сведения об объекте культурного наследия	20
2.1. Отчет о проведенных историко-культурных исследованиях	26
2.2. Историко-культурный опорный план	26
2.3. Сведения об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, расположенных на рассматриваемой территории.....	27
2.4 Материалы ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия	27
2.5. Материалы ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения	27
2.6. Иные материалы, необходимые для обоснования и разработки проекта зон охраны объектов культурного наследия	28
2.6.1. Анализ этапов развития планировочной структуры г.о. Самара	28
2.6.2. Основные положения генерального плана г.о. Самара в отношении культурного наследия.	38
2.6.3. Основные положения Правил застройки и землепользования в городе Самара в отношении культурного наследия.....	41
2.6.4. Историко-градостроительные исследования	47
2.6.5. Историко-архитектурные исследования	52
2.6.6. Исторические и архивные исследования	56
2.6.7. Археологические исследования	58
2.6.8. Сведения о визуальном восприятии Объекта культурного наследия с основных видовых точек и смотровых площадок.....	58
2.7. Фотографические материалы	62
РАЗДЕЛ III. ПРОЕКТ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ.....	76
3. Установление и описание границ территории Объекта культурного наследия	76
3.1. Режим использования территории памятника	79
РАЗДЕЛ IV. ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ	81
4.1. Концепция проекта зон охраны	81

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

4.2. Установление и описание границ зон охраны Объекта культурного наследия	87
4.2.1. Охранная зона.....	87
4.2.1.1. Охранная зона «ОЗ участок 1»	88
4.2.2. Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.....	89
4.2.1.1. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗРЗ (участок 1)» ...	90
4.2.1.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗРЗ (участок 2)» ...	92
4.2.1.3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗРЗ (участок 3)»	95
4.2.1.4. Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗРЗ (участок 4)	97
4.2.1.4. Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗРЗ (участок 5)	98
4.2.1.3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗРЗ (участок 6)»	100
4.2.1.4. Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗРЗ (участок 7)	102
4.2.2. Зона охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ.....	104
4.2.2.1. Зона охраняемого природного ландшафта «ЗОПЛ (участок 1)	104
4.2.2.2. Зона охраняемого природного ландшафта «ЗОПЛ (участок 2)	106
4.2.2.3. Зона охраняемого природного ландшафта «ЗОПЛ (участок 3)	108
5. Сведения о расположенных в границах проектируемых зон других объектах культурного наследия, их территориях и зонах охраны	110
6. Сведения о расположенных в границах проектируемых зон выявленных объектов культурного наследия	110
7. Разнотечения наименований, адресов и других сведений об Объекте в различных правовых документах	110
8. Режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия	110
8.1. Охранная зона ОЗ (участок 1).....	110
8.1.1. Общие требования к режимам использования земель и земельных участков в границах ОЗ (участок 1)	110
8.1.2. Режим использования земель и земельных участков в границах ОЗ (участок 1).....	112
8.1.3. Требования к градостроительным регламентам в границах ОЗ (участок 1).....	115
8.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (участки 1-7)	117
8.2.1 Общие требования к режимам использования земель и земельных участков в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности	117
8.2.2. Режим использования земель и земельных участков в границах ЗРЗ (участки 1-7)	119
8.2.3. Требования к градостроительному регламенту в границах ЗРЗ (участки 1-7)	120
8.2. Зона охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ	123
8.2.1. Общие требования к режимам использования земель и земельных участков в границах ЗОПЛ	123
8.2.2. Режим использования земель и земельных участков в границах ЗОПЛ	124
8.2.3. Требования к градостроительному регламенту в границах ЗОПЛ	125

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	125
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	128
РАЗДЕЛ V. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	141
Лист 1. Исторические этапы развития г. Самара	141
Лист 2. Исторические этапы развития г. Самара. Выкопировки из архивных карт.	141
Лист 3. Градостроительный анализ среды объекта культурного наследия. Схема размещения объекта в структуре города.	141
Лист 3. Анализ визуального восприятия объекта культурного наследия.....	141
Лист 5. Историко-культурный опорный план.....	141
Лист 6. Проект границ территории объекта культурного наследия	141

РАЗДЕЛ I. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Введение

Научно-проектная работа выполнена на основании договора подряда № 20-07-20/ПЗО на выполнение научно-проектных работ по разработке Проекта зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)» расположенного по адресу г. г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1, (далее – Проект зон охраны).

Разработка проекта зон охраны объекта культурного наследия осуществлялась в 2020 году по инициативе и за счет средств собственников или пользователей объекта культурного наследия, правообладателей земельного участка, расположенных в границах зон охраны объекта культурного наследия, а именно за счет Прихода Храма Предтечи Господня Иоанна.

В работе были учтены и использованы материалы ранее разработанной градостроительной и охранной документации:

– Проект зон охраны объектов культурного наследия, включая установление границ его территории, режимов использования земель и земельных участков, градостроительных регламентов в границах зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации» для объектов культурного наследия, расположенных на территории Самарской области. Шифр – 3 / 71 - НПД. К.2., разработанный НКО «Фонд «ИПУРГ, г. Ярославль, 2012 год;

– Генеральный план городского округа Самара, утвержденный Решением Думы городского округа Самара от 20.03.2008 №539 «Об утверждении генерального плана городского округа Самара», разработанный авторским коллективом при

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Департаменте строительства и архитектуры администрации в составе ученых и специалистов Самарского государственного архитектурно-строительного университета (СамГАСУ), Самарского государственного экономического университета (СГЭУ), ООО "Рекон", ООО "Ахмедова-проект", ЗАО "Самара-Инфорспутник", ГУП "ТеррНИИгражданпроект", ООО "ЭПСИ", ЗАО "Спасательная техника" (г. Москва), ООО НПФ "ЭКОС";

– Правил застройки и землепользования в городе Самаре, утвержденные Постановление Самарской городской Думы от 26 апреля 2001 № 61 «Об утверждении Правил застройки и землепользования в городе Самаре» (с изменениями на 26 июля 2018 года);

– Карта правового зонирования территории городского округа Самара (Приложение № 3 к Правилам застройки и землепользования в городе Самаре, утвержденным Постановлением Самарской Городской Думы от 26 апреля 2001 года №61) актуальная на 26.04.2018 г., электронный ресурс <https://map.samadm.ru/pzz/>.

Проект разработан в соответствии со следующими нормативно-правовыми актами и документами:

– «Градостроительный кодекс Российской Федерации» № 190-ФЗ от 29.12.2004 (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018);

– «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» № 342-ФЗ от 03.08.2018 г;

– «Земельный кодекс Российской Федерации» № 136-ФЗ (с изменениями на 03.08.2018 года) (редакция, действующая с 28.08.2020);

– Федеральный закон № 73-ФЗ от 25.06.2002 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (с изменениями на 03.08.2018 года) (далее – Закон об объектах культурного наследия, Федеральный закон 73-ФЗ);

– Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 01.05.2016) «О государственном кадастре недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 07.05.2016);

– Постановление Правительства РФ от 12.09.2015 N 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» (далее - Положение о зонах охраны);

– Закон Самарской области «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Самарской области» от 08 декабря 2008 № 142-ГД;

– Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации «Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости» от 4 февраля 2010 года № 42;

– Региональные нормативы градостроительного проектирования Самарской области от 25.12.2008 г. № 496-п (с изменениями на 24 декабря 2014 года);

– Инструкция по организации зон охраны недвижимых памятников истории и культуры СССР» (Приказ Министерства культуры СССР от 24.01.86 г. № 33);

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Ахиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

- Методические рекомендации «Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест», г. Москва, 1990 г;
- Приказ №1745 Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении требований к составлению проектов границ территории объектов культурного наследия» от 04.06.2015;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».
- Приказ Минэкономразвития России № 650 от 23.11.2018г «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, и о признании утратившими силу приказов Минэкономразвития России от 23 марта 2016 г. № 163 и от 4 мая 2018 г. № 236».
- Постановление Правительства Самарской области от 27.12.2019 №1019 «О внесении изменений в постановление Правительства Самарской области от 12.04.2018 № 189 «Об утверждении перечня исторических поселений регионального значения, имеющих особое значение для истории и культуры Самарской области» и утверждении предмета охраны и границ территории исторического поселения регионального значения город Самара Самарской области»

Проектные материалы выполнены на современной топографической карте в границах проектирования и отражают существующую градостроительную ситуацию в зоне проектирования.

Историко-градостроительный опорный план разработан на основе использования исторической, специальной, научной литературы, сведений из библиотек г. Самары, работы в архивах, визуального обследования территории и т.д.

Подготовка графических материалов Проекта зон охраны осуществлена на бумажном и электронном носителях с применением современных графических и информационных программ, с целью последующего формирования информационной системы для обеспечения охранной и градостроительной деятельности муниципального образования.

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

1. Общие положения

1.1. Цели и задачи проекта зон охраны

Одним из основных документов, обеспечивающих сохранность объектов культурного наследия, является Проект зон охраны, по результатам разработки которого вносятся изменения в градостроительную документацию – Генеральный план и Правила землепользования и застройки, определяющие перспективы развития территории населенного пункта. Согласно статье 34 Закона об объектах культурного наследия зоны охраны объекта культурного наследия устанавливаются в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде.

В данном проекте на сопряженной с объектом культурного наследия территории установлены зоны охраны: охранная зона (ОЗ), состоящая из одного участка, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) состоящая их 7-и участков и зона охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ) состоящая их 3-ех участков.

В основу данного Проекта зон охраны положены комплексные историко-культурные исследования, которые включают историко-архитектурные, историко-градостроительные, архивные и археологические исследования, обобщенные в материалах **по обоснованию проекта (Том 1)**. Разработка Проекта зон охраны, т.е. **их утверждаемой части (Том 2)**, осуществляется на основе материалов по обоснованию проектов зон охраны.

Цель научно-проектной документации

- определение границ зон охраны объекта культурного наследия, режимов использования земель и земельных участков, градостроительных регламентов этих зон;
- обеспечение сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде в том случае, если таковая сохранилась;

Задачами научно-проектной документации было:

- провести историко-культурные исследования по объекту культурного наследия «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)»;
- определить необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)»;
- определить требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны;
- представить проект зон охраны на государственную историко-культурную экспертизу.

Значимость научно-проектной документации состоит:

- в утверждении зон охраны Объекта, в том числе режимов использования земель и земельных участков в соответствии с п.2. ст.34 Федерального закона 73-ФЗ;

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

– во внесении в Реестр объектов культурного наследия сведений о территории памятника и зонах охраны объекта культурного наследия в соответствии с п.п.8 п.3. ст.20 Федерального закона 73- ФЗ для;

– в учёте и отображении в документах территориального планирования утвержденных зон охраны Объекта, в том числе требований к градостроительным регламентам в соответствии с п.3. ст.34 Федерального закона 73- ФЗ.

Все это позволяет обеспечить сохранность и популяризацию Объекта культурного наследия.

Объектом научно-проектной документации стал объект культурного наследия регионального значения «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)» и прилегающая к нему территория земельного участка.

Термины, используемые в настоящем документе, применяются в значениях, определённых соответствующими действующими нормативными актами. Исключения составляют следующие далее определения, к каждому из которых относительно рассматриваемого Объекта приводятся соответствующие пояснения и комментарии.

1.2. Термины и определения

Основные термины и определения, применяемые в данной работе, характеризуют ценностные качества застройки, ее восприятие и стилистику. Ценностные качества застройки отражают следующие понятия.

Архитектурно-историческая среда – понимается как система созданных человеком и природой пространств, решенных средствами архитектуры и градостроительства, обладающих осознанной историко-культурной ценностью и целостностью, отличающихся узнаваемостью, своеобразием и самоидентификацией (*кодом идентичности*). Архитектурно-историческая среда в работе рассматривается с двух позиций: 1) необходимости сохранения ее целостности и многообразия; 2) предопределенности процессов ее развития.

Представления об «архитектурно-исторической среде» складываются в 90-е гг. XX в. (в работах О.И. Пруцьина, А.Б. Тренина, А.С. Щенкова и др.). В Прогнозе развития фундаментальных исследований в области архитектуры, градостроительства и строительных наук до 2030 г., принятом 19.09.2009 на 2015-2030 гг. говорится о необходимости разработки оснований для придания правового статуса понятию исторической среды. в Положении о зонах охраны упоминается «историко-градостроительная и природная среда», в Законе об объектах культурного наследия – «историко-культурная» и «историко-градостроительная среда».

Архитектурно-историческая среда образуется:

- объектами культурного наследия федерального и регионального значения¹;

¹ Объекты местного значения, предусмотренные ФЗ-73, в Самаре пока не выделены. Объекты федерального значения и регионального значения, кроме Объекта в границах рассматриваемой территории отсутствуют.

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

- выявленными объектами культурного наследия;
- характерной (исторической) застройкой;
- исторически ценными градоформирующими объектами.

Кроме перечисленных объектов, в архитектурно-исторической среде могут оказаться нейтральная и дисгармонирующая застройка.

Характерная (историческая) застройка – градостроительные объекты, появившихся до развития крупнопанельного домостроения и перехода к застройке жилыми районами и микрорайонами в середине XX столетия. Здания, строения и сооружения, представляющие архитектурную, художественную и/или историческую ценность, являющиеся типичными для центральной планировочной зоны г. о. Самары и играющие определяющую роль в сохранившейся городской среде, но не имеющие статуса объектов культурного наследия.

Исторически ценный градоформирующий объект - здание и сооружение, подлежащие сохранению и формирующие историческую композиционно-планировочную структуру и застройку поселения. Его масштабные, силуэтные, объемно-пространственные, планировочные и стилистические характеристики, конструкция, материал и цветовое решение.

Нейтральная застройка – рядовая застройка центральной планировочной зоны г. о. Самары, фиксирующая историческую планировку, не нарушающая своим масштабом и архитектурным обликом характера и целостности исторической среды, не имеющая самостоятельной художественной ценности и являющаяся лишь фоном для памятников архитектуры и характерной застройки.

Дисгармонирующая застройка – здания, строения и сооружения, архитектурные качества, масштаб и облик которых искажают композиционно-видовые связи, нарушают целостность исторических ансамблей, мешают визуальному восприятию объектов культурного наследия, нарушают природный ландшафт центральной планировочной зоны г. о. Самара.

Нейтрализация дисгармонирующей застройки – способ ликвидации или смягчения отрицательного влияния дисгармонирующей застройки, подразумевающий:

- покраску дисгармонирующего объекта застройки скрывающими его цветами, расчленяющими фасад;
- посадку экранирующих дисгармонирующую застройку зелёных насаждений;
- возведение новых зданий или частей зданий, скрывающих (экранирующих) дисгармонирующую застройку или уменьшающих отрицательный эффект её воздействия;
- экранирование дисгармонирующих построек за счет изменения подъема и силуэта кровель и акцентирования роли объектов культурного наследия в общем силуэте застройки, при этом не должен нарушаться общий пропорциональный строй памятников при условии обязательного сохранения скатного типа кровель на объектах культурного наследия;

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

- установку специальных искусственных экранов (ограждений), скрывающих дисгармонирующую застройку и другие мероприятия.

Восприятие застройки отражают следующие далее понятия.

Точка обзора (видовая точка) – место оптимального визуального восприятия зрителем объекта обозрения, участок, при перемещении в границах которого обозреваемый вид практически остается неизменным. Необходимо отметить, что в настоящий момент видовым точкам в современной практике охранного зонирования придается статус самостоятельных охраняемых элементов. Видовые точки могут быть связаны с исходным природным ландшафтом, т.е. представлять собой высокие точки рельефа с обустроенным или не организованным видовыми площадками или с архитектурными доминантами, когда вид на архитектурно-историческую среду раскрывается с доминирующих по высоте построек (принцип «пожарной каланчи»). В реестры наследия могут быть внесены и оставлены под охрану видовые точки, которые нельзя закрывать и застраивать.

Таблица 1.2.-1 Типология точек обзора (видовых точек)

Видовые точки	Размещение видовой точки относительно объекта культурного наследия*
Видовые точки относительно объекта	
Ближняя	<i>Размещается на расстоянии до 200 м от объекта, когда фасад воспринимается в деталях</i>
Средняя	<i>Размещается на расстоянии от 200 до 500 м от объекта, когда воспринимается объемно-пространственное решение здания в целом**</i>
Дальняя	<i>Размещается на расстоянии до 1 км от объекта для небольших сооружений и до 2-3 км для архитектурных доминант, когда воспринимается силуэт объекта</i>
Видовые точки относительно поселения	
Внешняя видовая точка	<i>Представляет собой точку восприятия внешних панорам и силуэта поселения и определяется на конкретной местности в зависимости от возможностей обзора с дальних точек восприятия (с фарватера реки, с низменных или, наоборот, возвышенных точек рельефа, с фиксированных точек или в процессе движения)</i>
Внутренняя видовая точка	<i>Определяется путем выявления наилучшего зрительного восприятия архитектурного памятника и бассейнов видимости архитектурных ансамблей и доминант с ближних и средних точек восприятия</i>

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

**Следует отметить, что с расстояния, равного двум высотам сооружения, объект начинает восприниматься в целом. С дальних и средних точек хорошо воспринимается культовая архитектура. Фасады в ряду застройки хорошо воспринимаются в деталях, особенно если это богатые декоративным убранством эклектичные объекты. Со средних точек хорошо воспринимаются здания со сложным силуэтом.*

Оптимальное визуальное восприятие – условие зрительной видимости объекта обозрения, при котором объект охватывается одним взглядом в горизонтальной и вертикальной плоскости при максимальном приближении к объекту.

Граница оптимального визуального восприятия – условная линия между точками обзора, используемая для построения локального бассейна видимости Объекта.

Лучи видимости – ограничение зоны видимости до 26° и 45° для прямого зрительного восприятия удаленных от наблюдателя объектов обозрения.

Локальный бассейн видимости – пространство между объектом обозрения и зрителем, ограниченное лучами видимости и границей оптимального визуального восприятия, на котором не должно быть преград визуальному (зрительному) восприятию Объекта. Это территория, в границах которой формируются все возможные виды на наблюдаемый объект (архитектурный ансамбль или доминанту).

Визуальная связь – линия между зрителем и объектом обозрения.

Городская панорама – вид на город, открывающийся с **внешней видовой точки**, как правило, с высоких отметок рельефа (обрыва, холма, высокого здания и т. п.). Панорамный вид на местность, при этом, характеризуется как большой глубиной обозреваемого пространства, так и широким углом обзора.

Городская видовая картина – характерный вид, открывающийся на город из застройки с внутренних видовых точек.

Графоаналитический метод – метод, в котором для анализа используются графические построения и расчеты.

Для описания объектов культурного наследия в целях единообразия языка в работе использовались следующие наименования и характеристики архитектурных стилей, получивших распространение на территории г. Самара:

Таблица 1.2.-2.Наименования и характеристика архитектурных стилей исторической застройки Самары

Наименование стиля, стилистического направления	Краткая характеристика стиля или стилистического направления
Провинциальный (поздний) классицизм начало XIX в. – середина XIX в	Отличалось четкостью и геометризмом форм, логичностью планировки, сочетанием ордера со сдержанным декором, связанным с переосмысливанием искусства античности.

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

	В Самаре к провинциальному классицизму относятся наиболее ранние постройки, выполненные по «образцовым» проектам.
Эклектика (ранняя и поздняя эклектика) 1830-х - 1910-е гг.	<p>Ориентировалась на использование в одном сооружении различных форм прошлого, в любых сочетаниях, являлась открытой к применению новейшей строительной техники. В эклектике выделялись: <i>ранняя эклектика</i> (1840-1880-е гг.) и <i>поздняя эклектика</i>(1895-1910-е гг.), которая испытывала влияние модерна.</p> <p>Один из наиболее распространенных в Самаре стилей.</p>
Модерн (декоративный, неоромантический рационалистический) конца XIX – начала ХХ вв.	<p>Связан с использованием новых технико-конструктивных средств, характеризуется часто свободной планировкой, символизмом, асимметричной композицией, атектоничностью, трехмерностью объемов зданий. В модерне выделяются следующие направления: <i>ранний декоративный модерн</i> (1895-1905-е гг.), использующий растительную орнаментику; <i>поздний модерн</i> (1900-1910-е гг.), включавший: <i>романтический модерн</i> (неоромантизм), романтизирующий на принципах гиперболы и метафоры исторические, в том числе национальные, стили; <i>рационалистический модерн</i>, стремящийся к правдивому выражению конструкции здания на фасаде и в интерьере.</p> <p>К романтическому модерну в Самаре относят северный модерн (скандинавский), мавританский (восточный) стиль, деревянный модерн (народный стиль).</p>
Стилизация или ретроспективизм (псевдорусский «стиль», неоклассицизм, неоренессанс, необарокко, русско-византийский «стиль»)	Предполагает намеренную имитацию исторического архитектурного стиля. По исходному источнику в стилизации выделяются: псевдорусский, русско-византийский, неоготика, неоренессанс, необарокко, неоклассицизм
Региональные направления («кирпичный стиль», «традиционный самарский стиль»)	Кирпичный стиль получает распространение в России в последней трети XIX в. и отличается обнаженной поверхностью кладки или использованием полихромного

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

	кирпича в облицовке фасадов, декоративными узорами из кирпича при утилитаризме объема здания. <i>Традиционный самарский стиль</i> объединяет в Самаре смешанную (каменно-деревянную) застройку
<i>Модернизм</i> (конструктивизм рационализм в России)	Отличается лаконизмом геометрически правильной, «чистой» формы. В качестве отдельных течений в модернизме выступают конструктивизм, основанный на использовании каркасной конструкции и рационализм, работающий над созданием выразительной формы
«Советский неоклассицизм»	Развивается в довоенную и послевоенную эпохи и характеризуется повышением декоративности в духе классицизма, это явление в разговорной речи получает названия «сталинский стиль», «красная дорика», «советский неоклассицизм». Преимуществом советского неоклассицизма был ансамблевый характер застройки.
<i>Постмодернистский историзм</i>	Стилистическое направление раннего постмодернизма, зародившееся в 1980-е гг., для которого характерна культурно-историческая знаковость, контекстуализм по отношению к исторической среде, использование абстрактно-исторических метафор, гиперболизация отдельных деталей. В духе историзма в Самаре велось проектирование в 1985- 90-х гг.

Самым ранним для Самары стилем можно считать классицизм. Однако ярких памятников данный стиль не оставил на территории города. Большая часть исторической самарской застройки относится кон. XIX – нач. XX вв. - времени эклектики и модерна.

Особый интерес в Самаре представляет архитектура модерна, которая представлена всеми перечисленными далее и в табл.1.2 тенденциями. Самарский модерн не уступает лучшим отечественным и зарубежным аналогам данного стиля. В Самаре можно наблюдать такие тенденции модерна как:

- 1) ранний «декоративный» (или интернациональный) модерн (1895-1905 гг.);

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

2) поздний модерн (1900 – 1910 гг.), включивший:

- **романтический модерн;**
- **рационалистический модерн.**

Декоративный модерн в Самаре приобретает общие формальные признаки: асимметричную композицию, трехмерность объема зданий, часто всефасадность и особняковый характер архитектуры, свободный план, атектоничность образа (цветные и фактурные полосы, не увязанные с поэтажным членением, расположением проемов, форма проемов в виде эллипсов, овалов, трапеций, гибкие линии верхнего обреза стены, вырастающие из тела стены башни, вьющиеся или ниспадающие орнаменты и лепнина, оплетающие стену, кронштейны вместо карниза поддерживают свес кровли, поливная керамика и смальта ярких цветов, цветной витраж).

Романтический модерн в Самаре возрождает принципы романтизма (отрицание обыденного, культ иррационального, тяга к фантастике и т.п.) и отличается большим разнообразием, что связано с романтизацией различных стилей-источников. Для неоромантизма характерны интерес к наследию и личностная свобода в отношении к стилям-источникам, в роли которых выступают памятники Возрождения, классицизма, народного каменного и деревянного зодчества. Суть метода неоромантизма, опирающегося на гиперболу и метафору, - сохранить узнаваемость исторической формы, видоизменяя ее очертания, пропорции, усиливая звучание характерного признака. В Самаре также появляются объекты, в архитектуре которых наблюдается связь с региональными школами (**северный модерн, мавританский стиль, деревянный модерн**).

Северный модерн (скандинавский) – разновидность романтического модерна. Его специфика проявилась в использовании форм народной архитектуры стран северной Европы, в том числе скандинавских стран. В отделке фасадов часто использовался природный камень (песчаник, гранит).

Мавританский стиль – разновидность романтического модерна, использующего в формообразовании элементы восточной архитектурной традиции (подковообразных, звездчатых арок, галерей и др.);

Деревянный модерн – эстетизация народной простоты жилища, новая трактовка традиционной архитектуры.

Рационалистическое течение в рамках модерна также нашло отражение в архитектуре Самары, оно отличалось не только склонностью к декоративным средствам, но и господством конструкции, для него характерны повторяемые, однотипные элементы прямолинейные, гладкие стены.

1.3. Правовая основа проекта зон охраны

Закон об объектах культурного наследия рассматривает зоны охраны как один из главных инструментов сохранения историко-культурного наследия. Статья 34

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Закона об объектах культурного наследия целиком посвящена зонам охраны. Она определяет, что в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

Градостроительный кодекс Российской Федерации в качестве одного из принципов градостроительного законодательства определяет осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований сохранения объектов культурного наследия (часть 10 статьи 2).

Зоны охраны объектов культурного наследия являются зонами с особыми условиями использования территории (статья 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации), следовательно, к ним применяются требования законодательства о зонах с особыми условиями использования территории. Градостроительный кодекс Российской Федерации не содержит определения зон с особыми условиями использования территории. Однако, путём изучения различных правовых норм, можно выявить юридические признаки этих зон:

– устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации и представляют собой зоны охраны объектов культурного наследия, соответствующие требованиям статьи 34 Закона об объектах культурного наследия и Положения о зонах охраны;

– предназначены для охраны объекта, нуждающегося в охране или охраны от объекта, оказывающего негативное воздействие на окружающую среду и человека, то есть имеют определённый «охранный» режим. Зоны охраны объектов культурного наследия устанавливаются в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде (пункт 1 статьи 34 Закона об объектах культурного наследия);

– накладывают правовые требования к использованию и ограничения на использование объектов недвижимости, которые отражены в режимах использования соответствующих земель и градостроительных регламентах соответствующей территории (пункт 1 Положения о зонах охраны) в составе Проекта зон охраны объекта культурного наследия;

– не входят в границы объекта, требующего охраны или объекта, от которого необходима охрана, таким образом зоны охраны объекта культурного наследия устанавливаются на территории, сопряжённой с данным объектом (пункт 2 Положения о зонах охраны);

– имеют свои границы, размер которых определяется в соответствии с действующим законодательством и которые подлежат описанию и внесению в государственный кадастр недвижимости (часть 2 статьи 1; статья 10 Закона о кадастре недвижимости); требования к установлению границ зон охраны определены Положением о зонах охраны.

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Согласно п. 6 Положению о зонах охраны (Постановление Правительства РФ от 12.09.2015 г. №972), в Проекте зон охраны должно содержаться описание территории объекта культурного наследия.

Территория объекта культурного наследия - земельный участок, на котором расположен данный объект и который относится к землям историко-культурного назначения. Правовой режим таких земель регулируется земельным законодательством Российской Федерации и Законом об объектах культурного наследия.

Критериями для определения границ территорий памятников служат исторические границы собственного землевладения данного объекта, как правило, закрепленные на местности оградой. Для жилого или общественного здания – это участок земли в границах, определяемых по планам БТИ, внесенный или пока не внесенный в земельный кадастровый реестр, функционально связанный с данным объектом. А также с учетом ст. 35.1. ФЗ-73 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

В большинстве случаев территория объекта культурного наследия – это исторически сложившаяся территория, часто её идентифицируют с историческим землевладением, однако многие исторические землевладения неоднократно меняли свои границы с течением времени. Под действием земельно-имущественных отношений территория, взаимосвязанная с объектом культурного наследия изменялась во времени.

В соответствии с статьей 1 ФЗ-№73 Границы территории объекта культурного наследия, определяются проектом границ территории объекта культурного наследия на основании архивных документов, в том числе исторических поземельных планов, и научных исследований с учетом особенностей каждого объекта культурного наследия, включая степень его сохранности и этапы развития. Проект границ территории объекта культурного наследия оформляется в графической форме и в текстовой форме (в виде схемы границ). Для рассматриваемого Объекта граница территории не установлена. Данным проектом предусмотрена разработка границ территории, а также режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам.

Границы территории и режимы использования земель в границах территории рассматриваемого объекта культурного наследия на момент разработки данной документации не установлены. Границы территории памятников разрабатываются в соответствии с Приказом Министерства культуры РФ от 4 июня 2015 г. № 1745 “Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия”

Режимы использования земель и земельных участков, градостроительные регламенты.

В соответствии с пунктом 4 статьи 34 Закона об объектах культурного наследия данным проектом разрабатываются режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам объекта культурного

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

наследия регионального значения «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Графическое и текстовое описание местоположения границ территории и зон охраны (зон с особыми условиями использования территории) представлены в соответствии с требованиями Приказа Минэкономразвития России № 650 от 23.11.2018г «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, и о признании утратившими силу приказов Минэкономразвития России от 23 марта 2016 г. № 163 и от 4 мая 2018 г. № 236»

В соответствии с пунктом 3 статьи 57 Федерального закона от 3 августа 2018 года № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» возмещение убытков осуществляется за счет лиц, в пользу которых ограничиваются права, а при отсутствии таких лиц - за счет соответствующих бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, а также за счет лиц, деятельность которых вызвала ухудшение качества земель. Возмещение убытков, причиненных ограничением прав в связи с установлением, изменением зон с особыми условиями использования территорий, осуществляется с учетом особенностей, предусмотренных статьей 57.1 настоящего Кодекса.

В соответствии с пунктом 7 статьи 106 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ЗК РФ Статья 106. Установление, изменение, прекращение существования зон с особыми условиями использования территорий) в проекте учтены требования об установлении зоны с особыми условиями использования территории.

РАЗДЕЛ II. МАТЕРИАЛЫ ПРОВЕДЕННЫХ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ

2. Сведения об объекте культурного наследия

Сведения о наименовании, датировке, местонахождении, категории и виде объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

значения «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1), его описание, данные о собственнике и пользователях объекта представлены в таблице 2-1.

Таблица 2-1. Сведения об Объекте культурного наследия

№ п/п	Наименование показателя	Сведения
1.	Сведения о наименовании Объекта:	«Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)»
2.	Сведения о времени возникновения или дате создания Объекта, дате основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) дате связанного с ним исторического события:	1867 г. 1892-1895 гг. - передача земельного участка в вечное пользование Архиерейскому дому — 1867г. - возведение каменной трапезной вместо сгоревшей деревянной — 1892-1895 гг. - разработка проекта и выполнение реконструкции 1991 – 1992 г.
3.	Сведения о местонахождении Объекта:	г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1
4.	Сведения о категории историко-культурного значения Объекта:	Объект культурного наследия регионального значения
5.	Сведения о виде Объекта:	Памятник архитектуры
6.	Описание особенностей Объекта, послуживших основаниями для включения его в реестр и подлежащих обязательному сохранению (предмет охраны):	См. пункт «Историко-архитектурные исследования» Раздела 2
7.	Описание границ территории Объекта:	См. Раздел 3 настоящего проекта
8.	Фотографическое изображение Объекта:	

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.



Фасад по ул. Ново-Вокзальной.



Вид на памятник с территории церкви.

9.	Сведения о собственнике Объекта культурного наследия и пользователе Объектом культурного наследия:	Приход во имя пророка, предтечи и крестителя господня Иоанна Г. Самара
----	--	--

В соответствии с пунктом 16 Постановления Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569 "Об утверждении Положения о государственной историко-культурной

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

экспертизе" (с изменениями и дополнениями от 18 мая 2011 г., 4 сентября 2012 г., 9 июня 2015 г., 14 декабря 2016 г., 27 апреля 2017 г., 10 марта 2020 г.) экспертиза проводится на основании представленных материалов:

а) материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры;

В центральном государственном архиве Самарской области представлен - Отчёт о выполненных научно-исследовательских и изыскательских работах по инвентаризации выявленного объекта культурного наследия «Трапезная Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)» выполненный ООО Архитектурно проектное предприятие «РаРитет» 2012 г.

Выдержка из списка объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального и регионального значения, расположенных на территории Самарской области опубликованного на сайте Управления государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области.

Таблица 2-2. Выдержка из списка объектов культурного наследия 20.08.2020 (памятников истории и культуры) федерального и регионального значения, расположенных на территории Самарской области

№ п/п	412
Наименование объекта (в соответствии с документом о принятии на охрану)	Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)
Адрес объекта по нормативному документу	г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1
Район города, № квартала	Промышленный
Время создания объекта/исторического события	1867г. 1892-1895 гг.
Вид объекта	памятник гр-ства и архитектуры
Границы территории	-
Зоны охраны	-
Документ принятия на охрану	Постановление ПСО от 21.01.2015 № 8

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Категория	Рег
Регистрационный номер в реестре	631710765590005
Предмет охраны	-

Сведения об установлении границ территории и зон охраны по рассматриваемому объекту в Списке объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального и регионального значения, расположенных на территории Самарской области **отсутствуют**.

Список размещен на официальном сайте Управления государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области (дата обращения 20.08.2020 г., <http://nasledie.samregion.ru/node/5344>)

Таблица 2-3. Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Объект	Номер в реестре	Регион	Адрес	Категория историко-культурного значения	Вид объекта	Принадлежность к ЮНЕСКО	Особо ценный объект	На карте
Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)	6317 1076 5590 005	Самарская область	Самарская область, г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1	Регионального значения	Памятник	Нет	Нет	

Согласно данным Министерства культуры Российской Федерации, представленным на портале открытых данных (дата обращения 20.08.2020 http://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn/#%{version}22%225b8054bd82ad9854338b65e2%22,%22tab%22:%22build_table%22})

б) фотографические изображения объекта на момент заключения договора на проведение экспертизы;

Фотофиксация Объекта выполнена сотрудниками ООО «ВиП Проект» в сентябре 2020 г., представлена в п. 2.6.8 «Сведения о визуальном восприятии Объекта культурного наследия с основных видовых точек и смотровых площадок» и п. 2.7 «Фотографические материалы»

в) копия решения органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в реестр;

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Объект культурного наследия регионального значения «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенный по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1 включён в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленных объектов культурного наследия Постановлением Правительства Самарской области № 8 от 21 января 2015 года.

Список размещен на сайте (дата обращения 16.09.2020 <http://docs.cntd.ru/document/464016849>).

г) сведения об объекте культурного наследия и о земельных участках в границах его территории, внесенных в государственный кадастровый недвижимости (копии соответствующих кадастровых выписок, паспортов, планов территории и справок);

Заказчиком предоставлена копия публичной кадастровой карты с указанием объекта культурного наследия регионального значения «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Кадастровый номер территории комплекса - 63:01:0705003:30.

Кадастровый участок идущий непосредственно по границам здания объекта культурного наследия регионального значения «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)» отсутствует.

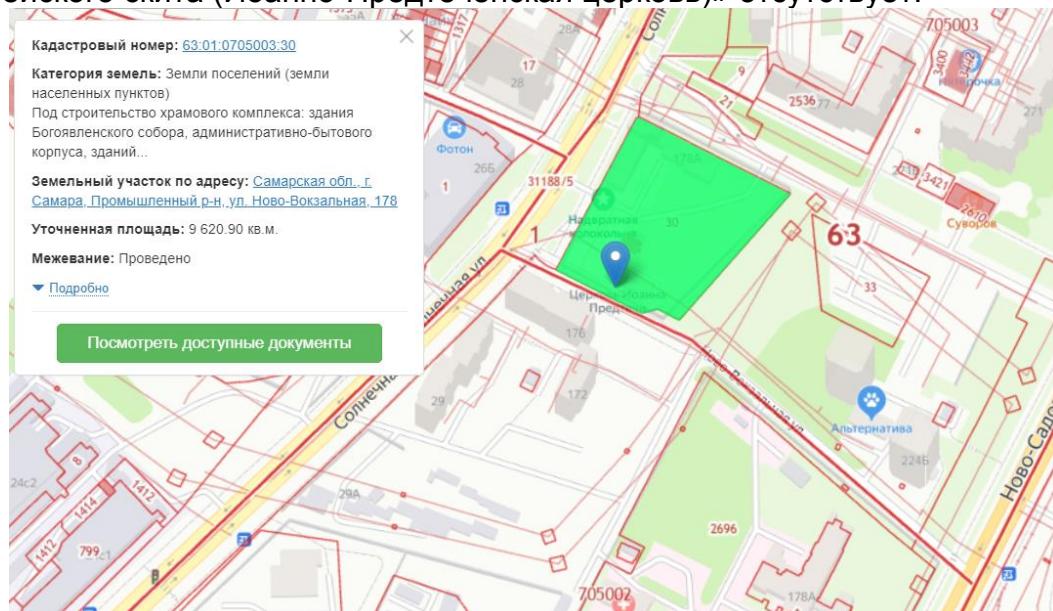


Рис 1. Схема расположения объекта культурного наследия регионального значения «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)» на фрагменте плана г. Самары 2020 года

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

2.1. Отчет о проведенных историко-культурных исследованиях

В соответствии с требованиями п.4 Постановления Правительства РФ 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» материалы историко-культурных исследований формируются на основании следующих данных:

- историко-культурный опорный план населенного пункта, на территории которого находится объект культурного наследия либо группа объектов культурного наследия, или фрагмент указанного плана;
- сведения об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, установленных территориях и зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории предполагаемого проектирования зон охраны, в отношении которой проведены историко-культурные исследования (см. пункт 2.4);
- материалы ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории населенного пункта, в отношении которых проведены историко-культурные исследования, либо на межселенных территориях в случае, если историко-культурные исследования проведены в отношении отдельно расположенного объекта культурного наследия;
- материалы ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта (объектов) культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения (см. пункт 2.5);
- иные материалы, необходимые для обоснования и разработки проекта зон охраны объектов культурного наследия.

Далее в виде краткого отчета приведены результирующие материалы по, предусмотренным выше указанным Положением, историко-культурным исследованиям, охватывающим территорию в границах улиц Ново-Вокзальная, Солнечная и Ново-Садовая, в пределах которых расположен объект культурного наследия регионального значения «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», а также иные обосновывающие материалы и развернутые результаты проведенных исследований.

2.2. Историко-культурный опорный план

Историко-культурный план Самары не разработан и не утвержден, поэтому авторы опирались на натурные обследования и, в рамках проведенных исследований, устанавливали ценностные и градоформирующие качества застройки самостоятельно (см. лист №5 графических материалов Том 1).

Объект культурного наследия регионального значения «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)» расположен в квартале, ограниченном улицами Ново-Вокзальная (южная часть дороги), Солнечная, Ново-Вокзальная (северная часть дороги) и Ново-Садовая. Рассматриваемый объект находится за пределами территории исторического поселения г. Самары.

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

В границах проектируемых зон объекты культурного наследия отсутствуют.

2.3. Сведения об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, расположенных на рассматриваемой территории

В границах проектируемых зон объекта культурного наследия «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1 отсутствуют объекты культурного наследия.

2.4 Материалы ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия

В границах проектируемых зон объекта культурного наследия «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1 зоны охраны не установлены.

2.5. Материалы ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения

Объект расположен в периферийной части города Самары на месте бывших садов, дач и выгонной земли. Рассматриваемая территория с 1867 г. принадлежала загородному Архиерейскому скиту. Поверхность участка, на котором расположен объект, относительно ровная с общим пологим уклоном на восток в сторону Волги.

Рассматриваемая территория располагается между ул. Солнечной и ул. Ново-Садовой с северной и южной стороны ограничена ул. Ново-Вокзальной, которая разделена рассматриваемой территорией на две самостоятельные дороги местного значения.

С северной стороны на противоположной стороне ул. Ново-Вокзальной размещается небольшой озелененный участок с высокоствольными деревьями, предположительно сохранившимися с момента существования загородного Архиерейского скита.

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

2.6. Иные материалы, необходимые для обоснования и разработки проекта зон охраны объектов культурного наследия

2.6.1. Анализ этапов развития планировочной структуры г.о. Самара

Формирование архитектурно-исторической среды г.о. Самара

Историческая часть города Самара в плане имеет параболическую форму, перепланирована «по регулярному образцу» согласно «екатерининским планам» и расположена на сравнительно невысоком возвышении (перепад рельефа от верхней части улицы Полевой составляет 45 м. Берег имеет плавный уклон в сторону Волги с линией водораздела почти точно совпадающей с геометрической осью города, проходящей в северо-восточном направлении.

Градостроительное развитие города происходило в несколько этапов. Первый этап с 1586 по 1705 гг. градостроительного развития Самары связан с существованием деревянной военно-сторожевой крепости. Второй этап относится к XVIII в. и был ознаменован возведением земляной крепости и дорегулярной слободской застройки. На третьем этапе – в конце XVIII в – первой половине XIX века – Самара развивается как уездный город на регулярной основе. Четвертый этап приходится на вторую половину XIX века – начало XX века и связан с расцветом Самары как губернского города, крупного торгового и экономического центра. Пятый этап – 20-30-е годы XX века – период развития конструктивизма в архитектуре и градостроительстве Самары. Шестой этап охватывает дооценную и послевоенную «сталинскую» архитектуру и характеризуется сменой эстетических установок в архитектуре.

Каждый из выделенных этапов развития оставил свои материальные следы в структуре города, свое культурное наследие.

Первый этап –«Древняя Самара»(1586 – 1705 гг.)

Впервые Самара упоминается в русских летописях 1361 года. Поселение-пристань Самара впервые отмечено на карте Волги 1367 года венецианских купцов Франческо и Доменико Пизигано. В 1459 году итальянский космограф Фра-Мауро составил карту, где также показано поселение «Самара».

Датой рождения города считается 1586 год, когда по Указу царя Федора Иоанновича началось строительство крепости на стрелке Волги и Самары для прикрытия Руси от набегов кочевников и обеспечения водного пути от Казани до Астрахани. Строительством руководили князь Г.О.Засекин и второй воевода Ф.Е.Ельчанинов. В 1588 году крепость была переименована в город, став не только военным форпостом, но и торговым центром. Через Самару проходил среднеазиатский торговый путь, связывавший яицкие степи с Москвой. В конце XVII века городское поселение состояло из собственно крепости, посада, монастырей Спасо-Преображенского женского и метрополичьего (позднее патриаршего) Спасо-Преображенского мужского, Рыбной, Болдырской и Вознесенской слобод. В 1645 году

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

вокруг слобод были возведены полевые укрепления в 1,5-2 км от города (современные улицы Садовая и Ленинградская) с семью сторожевыми башнями.

В крепости находилась церковь, приказная изба, дом городничего, тюрьма, амбары. В остроге – рыночная площадь с торговыми лавками. Поселение носило линейный характер, все его части располагались вдоль Волги.

Итак, первый этап характеризуется развитием города вдоль р.Волги. Этот этап был связан с деревянной крепостью 1586года – «Самарским городком», окруженным монастырями и слободами. Данная территория потенциально обладает наиболее ранним археологическим культурным слоем. Территория крепости «Самарский городок» может рассматриваться как достопримечательное место, где имеется возможность частичного воссоздания крепости.

Второй этап развития – «Дорегулярная Самара» (1706 – 1780 гг.)

После пожара 1703 года основным узлом обороны стала земляная крепость, построенная к северо-востоку от сгоревшего кремля. В плане цитадель («замок») имела форму ромба площадью 3,8 га с 4 круглыми в плане бастионами со срубами артиллерийских казематов и бревенчатыми накатами на трех из них, обращенных к степи. Крепостные укрепления, представлявшие собой земляной вал высотой 4,5 -5,0 м, ограничивали небольшое пространство береговой полосы Волги, оставляя его для жилого строительства. Город развивался на высоком волжском берегу, узкой полосой вдоль Волги. Единственная улица города, так называемая Большая, была направлена параллельно существовавшей в XVII веке Самарской перemoине, соединявшей Самару с Волгой, а далее шла вдоль берега Волги.

В 1736-1744 годах в Самаре разместился штаб Оренбургской экспедиции под руководством выдающегося государственного деятеля и историка В.Н.Татищева. На экспедицию возлагались задачи земледельческого, промышленного и военного освоения обширных территорий Заволжья и Южного Урала, развития торговых и политических контактов с народами Средней Азии и Казахстана. Во время пребывания в Самаре В.Н.Татищева им было начато строительство большого гостиного двора и четырех амбаров для хранения товаров.

В конце 30-х годов XVIII века Самара утратила военное значение. После перевода Оренбургской экспедиции в город Оренбург, а военного гарнизона - в новые пограничные города, наступил период затухания городской жизни. В 1764 году Самара утратила статус города и была причислена к Сызранскому уезду на правах слободы. Во время административной реформы 1775-1785 годов Самара вновь получила статус города и в 1780 году вошла в состав Симбирского наместничества. В 1781 году в Самаре были вновь открыты «присутственные места» - государственные учреждения: нижний земский суд, городническое правление, уездное казначейство, уездный суд и дворянская опека. К концу XVIII века общее население города составило 4 тысячи жителей.

Второй этап завершает естественное дорегулярное развитие города, обусловленное особенностями ландшафта местности. Город разрастается вдоль

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Волги. Территория дорегулярной Самары рассматривается как зона археологического культурного слоя.

Третий этап развития – «Уездная (регулярная) Самара» (1781-1850 гг.)

Первый регулярный план Самары был разработан еще в 1765 году после опустошительного пожара, уничтожившего почти три четверти города. Планировкой Самары занимался унтер-офицер Пономарев, который в 1765 году представил казанскому губернатору первый план города с сеткой прямоугольных кварталов.

Разработка нового генерального плана Самары в 1782 году была связана с возвращением ей статуса города в составе Симбирского наместничества, проект предусматривал расширение территории городского поселения в северо-западном направлении, особое внимание уделялось системе площадей различного назначения. В южной части города значительно расширялась торговая площадь «Верхний рынок» (ныне Хлебная площадь) на территории бывшей крепости 1586 года. Были запроектированы две новые площади: Торговая (позднее – Алексеевская, ныне площадь Революции) и возле таможенной заставы (ныне сквер по улице Ленинградской).

Согласно генеральному плану 1782 г. с северной и восточной сторон города намечалось устройство валов, – своеобразных полевых укреплений, – для обеспечения въезда в город через две таможенные заставы. По этому плану в городе предусматривалось строительство 50 жилых кварталов (по 16 дворовых усадеб в каждом), создание семи городских районов (с полицейскими участками и питейными домами).

На протяжении XVIII–XIX веков деревянная застройка Самары неоднократно уничтожалась опустошительными пожарами. Генеральные планы 1804, 1840, 1853 годов вносили коррективы в первоначальный проект регулярного города. Утвержденный в 1840 году третий генеральный план расширил границы города на севере до современной улицы Ульяновской, на востоке – до улицы Братьев Коростелевых. На плане значилось более ста кварталов. В городе было 26 улиц, 13 из которых были направлены параллельно Волге, а еще 13 – перпендикулярно к ней.

Третий этап был связан с перепланировкой города по "регулярному образцу". Город единственный раз за его многовековую историю развивается вдоль реки Самара, что было связано с естественной планировочной преградой – оврагом по улице Ленинградская.

Четвертый этап развития – «Губернская (регулярная) Самара» (1851-1917 гг.)

1 января 1851 года в связи с образованием Самарской губернии Самара получает статус губернского города. Самара развивается как крупный центр торговли пшеницей, мукой и продуктами животноводства, а также переработки сплавляемого по Волге и Каме леса. Железная дорога резко подняла значение Самары как торгового

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

центра и перевалочного пункта, в котором происходило перемещение транзитных грузов с сухопутного на водный транспорт. В пореформенный период Самара представляла собой один из наиболее динамично развивающихся городов. В 1870 году ее население составляло 14 494 человека, в 1884 – 75 478, а в 1897 – 91 600 человек, в 1914 году – 170 000 человек, а в 1917 году оно достигло 250 000 человек. Крупные торговые обороты Самары привлекали внимание столичных купцов и финансистов, а также купцов из поволжских центров.

На протяжении второй половины XIX – начала XX века Самара становится крупным культурным и образовательным центром. Самарская публичная библиотека считалось одной из лучших среди губернских библиотек России, в городе открываются многочисленные учебные заведения. Город становится театральным центром. Большой вклад в развитие города внесли городской голова и гласный городской Думы П.В. Алабин, губернатор К.К. Гrot. Выпускник Петербургской академии художеств Ф.Е. Буров вместе художником-пейзажистом К.П. Головкиным организовали в Самаре кружок любителей искусств. Среди учеников Бурова был художник К.С. Петров-Водкин. В Самаре в этот период жили и работали М. Горький, А.Н. Толстой, Н.Г. Гарин-Михайловский, А.С. Неверов (Скобелев), художники И.Е. Репин и В.И. Суриков. В 1889-1893 годах в Самаре жила семья Ульяновых.

19 ноября 1853 года был сформирован новый план города, составленный губернским землемером М.И. Федоровым при содействии чертежника Фирсова. Планом 1853 года предусматривалось дальнейшее развитие города в северо-восточном направлении, границы доходили до улиц Полевой и Вокзальной. ТERRитория города была разбита на 140 кварталов, очерченных 17 параллельными Волге улицами и 17 перпендикулярными. Были определены места для домов губернатора, архиерея, дворянского собрания и других важнейших учреждений. Засамарская сторона выделялась для размещения производственных зданий. План упорядочивал развитие каменной застройки в городе, которая сосредотачивалась в прибрежной зоне Волги вплоть до четной стороны улицы Фрунзе. От улицы Фрунзе до Садовой разрешалось строительство деревянных и каменных зданий. Планом 1853 года намечалось создание нового центра города на Дворянской улице и Соборной площади. ТERRитория между Симбирской и Полевой предназначалась для устройства ярмарки. План 1853 года стал основным градостроительным документом, определившим развитие города вплоть до 1917 года.

Облик Самары второй половины XIX – начала XX веков во многом определили постройки архитекторов А.А. Щербачева, В.П. Петрова, З.Б. Клейнермана, В.В. Тепфера, С.В. Смирнова, Т.С. Хилинского, В.И. Якунина, А.И. фон Гогена, Э.И. Жибера, Д.Н. Чичагова, Ф.О. Богдановича, В.А. Шретера, П.И. Балинского, Ф.И. Лидваля, К.П. Головкина и др. В Самаре в начале XX века возводятся здания по проектам мастеров модерна Ф.О.Шехтеля, А.У.Зеленко, Д.А.Вернера, М.И. Квятковского, Ф.П. Засухина, Г.Н. Мошкова, П.В. Шаманского. На средства граждан города и купцов-благотворителей Шихобаловых в городе ведется активное строительство церквей. В это время строятся храм во имя Покрова Богородицы, Ильинская церковь, церковь св. апостолов Петра и Павла, домовая церковь Мариинского приюта, часовни во имя святителя Алексия, митрополита Московского (арх .А.А. Щербачев). Важным событием стало строительство в Самаре нового

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

кафедрального собора (арх. Э.И. Жибер). Со строительством собора город обрел свою главную архитектурную доминанту. Одновременно строятся комплекс Лютеранской кирхи, костела (арх. Ф.О. Богданович), старообрядческой церкви, синагоги. Монументальная синагога считалась одной из крупнейших в Европе.

Наиболее крупным из сохранившихся комплексов культового зодчества является ансамбль Иверского монастыря второй половины XIX–начала XX веков, основанный в 1850 году, как община сестер милосердия. При монастыре имелись художественные мастерские. В 1876 году в мастерских монастыря по эскизам художника Н.Е. Симакова было изготовлено и вышито знаменитое «Самарское знамя». В 1860 году близ Самары был открыт Никольский мужской монастырь.

Во второй половине строятся и реконструируются крупные общественные административные здания Благородного и Общественного собрания, Городской управы, Губернской земской управы, Дом губернатора, Окружного суда, Дом полицейского управления и пожарной части. Развитие общественно-культурной жизни в Самаре дало импульс к возникновению новых для города типов зданий. В начале XX века строятся многочисленные банки: Общества взаимного кредита (арх. З.Б. Клейнерман), Волжско-Камский коммерческий банк, здание Крестьянского и Дворянского банков, торгово-промышленного банка, Азово-Донского банка. Монументальное здание бывшего Русского банка внешней торговли (арх. П.И. Балинский) – образец позднего северного модерна. Здание бывшего Волжско-Камского банка (арх. В.И. Якунин) построено в стиле неоклассицизма. В стиле неоклассицизма построено здание Хлебной биржи (арх. А.А. Щербачев).

Среди торговых зданий можно назвать комплекс Торговых рядов, Новотроицкий торговый корпус (арх. Д.А. Вернер), здания торговых домов и торговых лавок. В начале XX века строятся и реконструируются здания гостиниц. Здание гостиницы «Гранд-Отель» (арх. М.И. Квятковский) представляет собой интересный образец модерна с характерным для этого мастера растительным декором. Пятиэтажная гостиница «Метрополь» (Националь) – одно из самых высоких зданий дореволюционной Самары. Редким примером здания, которое изначально проектировалось как гостиница, является «Ницца» купца Юрина (арх. А.А. Щербачев).

Большое значение для культурной жизни города имело строительство 1887–1895 годах здания городского драматического театра (арх. Д.Н. Чичагов). В начале XX века в Самаре появилось несколько клубных зданий: коммерческий клуб, народный дом имени А.С. Пушкина (арх. Ф.П. Засухин), народные дома при Трубочном заводе, первые кинотеатры. Наиболее интересным в архитектурном отношении является здание кинотеатра «Фурор» – образец стиля модерн в архитектуре Самары. В 1907 году в городе был построен театр «Олимп», на сцене которого проводили концерты и давали цирковые представления (арх. П.В. Шаманский).

Во второй половине XIX – начале XX веков в городе строятся многочисленные учебные здания: реального училища, женской и мужской гимназий, Учительского института, духовного училища и епархиальной женской гимназии, приходских училищ, земской школы сельских учителей. Характерным для второй половины XIX – начала XX века было строительство лечебных учреждений. В этот период строятся: главное

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

здание инфекционной больницы Л.С. Аржанова (арх. П.В. Шаманский), первая в мире кумысолечебница, основанная Н.В. Постниковым, кумысолечебница Аннаева.

Для жилой архитектуры города второй половины XIX – начала XX века характерны типы доходного дома и жилого особняка. Челышовский доходный дом построен по проекту архитектора А.А. Щербачева в 1899 году. Это трехэтажный краснокирпичный дом со своеобразным очертанием наличников оконных проемов в виде килевидных кокошников, с использованием декоративных элементов русского стиля. К наиболее известным памятникам принадлежат особняки: Клодта (арх. А.А. Щербачев) в стиле европейской эклектики, Курлиной (арх. А.У. Зеленко), Сурошникова (арх. Ф.О. Шехтель), Е.Ф. Новокрещеновой (арх. М.И. Квятковский) в стиле модерн, Субботиной-Маркинсон (арх. М.И. Квятковский) в стиле неоготики. Наряду с каменными постройками в городе велось деревянное строительство. Проектированием деревянных построек занимались профессиональные архитекторы А.А. Щербачев, Ф.П. Засухин, З.Б. Клейнерман, Т.С. Хилинский, многие здания построены по образцовым, типовым и повторным проектам. Характерным для конца XIX – начала XX веков является развитие дачного строительства. В черту города вошли дачи А.И. Соколова, дача К.П. Головкина и др.

К концу XIX века центр города переместился с Казанской на Дворянскую улицу (Куйбышева), которая стала символом новой Самары. Здесь сосредоточилась магазинно-лавочная торговля с открытыми публике витринами. На Дворянской улице разместилась Городская дума, Александровская библиотека, Коммерческий клуб. Каменные строения появились по улицам Панской, Николаевской, Соборной, Предтеченской, Самарской. Дома имели неширокие парадные фасады и развивались вглубь квартальной территории, образуя системы дворовых пространств. Во второй половине XIX века были предприняты первые шаги по благоустройству набережных Волги.

На протяжении второй половины XIX – начала XX века складывается архитектурный облик площадей Самары. Старейшая площадь Хлебная (Полицейская, Театральная) находилась на территории дорегулярного города. Здесь были старейшие церкви города Казанской Божьей Матери, Спасо-Преображенская, позже Смоленская церковь. В соответствии с планом 1853 года было заложено строительство новой Торговой площади (Троицкой, Воскресенской). Алексеевская (площадь Революции), на пересечении Дворянской (Куйбышева) и Заводской (Венцека), ко второй половине XIX века оформилась как главная площадь города. В центре квадратной площади первоначально находилась трехъярусная башня с часами. Площадь обрамляли каменные дома купца Светова, выкупленные городом для административных учреждений. На их основе в 1870 году было выстроено здание городского суда по проекту архитектора Теплова – первое двухэтажное здание на площади. В 1903 году здание было реконструировано и приобрело современный облик. В 1888 году в центре площади был разбит круглый сквер и установлен памятник Александру II (арх. В.О. Шервуд) Со строительством Собора большое значение приобрела Соборная площадь.

В период второй половины XIX – начала XX века формируется облик исторических улиц Самары. Центральной улицей становится Дворянская (ныне –

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Куйбышева) с Алексеевской площадью. Здесь сосредоточились здания банков, крупные общественные здания, доходные дома. Улица вела мимо Струковского сада к театру, Пивоваренному заводу фон Вакано и Иверскому монастырю. Улица Преображенская (Водников) застраивается одно-двухэтажными каменными и деревянными жилыми домами. На улице Казанской (Алексея Толстого) появляются особняки, крупные общественные и учебные здания. Жилые особняки преобладают в застройке улицы Степана Разина.

Конец XIX века характеризуется активным промышленным развитием города. В это время строятся литейные и механические мастерские по производству сельскохозяйственных машин – будущий мехзавод Г.К.Бенке. Для архитектуры Самары этого периода характерны здания мукомольных мельниц: Стройкова и Якимова, Башкирова, Соколова, М.Л. Бобермана, мукомольные склады. На улице Горького сохранился интересный комплекс пристанских складов в стиле модерн. В 1879 году австриец Альфред фон Вакано взял в аренду на 99 лет участок городской земли под строительство пивоваренного завода. К 1913 году Жигулевский завод представлял собой комплекс из 70 строений.

С 80-х годов XIX века в Самаре появляются типографии, крупные механизированные пекарни, мелкие химические производства, макаронная и кондитерская фабрики, маслобойный завод, мыловаренный завод, паровые мельницы, обувная фабрика, лесопильный завод. Заработали чугунолитейный и завод жестяных изделий, спичечная фабрика, кирпичный завод. К концу XIX века в Самаре было 46 заводов и фабрик, а также электростанция. Крупным комплексом было здание элеватора, Государственного банка на Ново-Хлебной площади и Спиртоводочного завода.

Начало XX века охарактеризовалось появлением крупных предприятий военно-промышленного комплекса на территории Самары. Одновременно с Сергиевским заводом в Самаре началось строительство в 1909-1911 годах крупнейшего Трубочного завода по производству взрывателей для артиллерийских снарядов (между Аннаевским и Постниковым оврагами). В 1912 году начал формироваться императорский завод Сажерез (Самарский железнодорожный ремонтный завод). К 1917 году в Самаре действовало 90 промышленных предприятий.

После строительства Самаро-Златоустовской железной дороги Самара становится крупным железнодорожным узлом. Для обеспечения функционирования Самаро-Златоустовской железной дороги в Самаре были построены железнодорожные мастерские, паровозный и вагонный сараи (депо). В этот период начинается формирование ансамбля Привокзальной площади. По проекту де Рошефора в 1877 году было построено здание железнодорожного вокзала на станции Самара. К северо-востоку от станции Самара возникли новые жилые поселки: Новый Оренбург и Железнодорожников. В 1913-1914 годах в районе современных улиц Чкаловской, Владимирской и Коммунистической под архитектурным надзором архитектора Д.А. Вернеравелось строительство трамвайного парка с домами для служащих.

К 1917 году сформировалась территория города в границах современных улиц Полевой и Спортивной. Одновременно с развитием города ведется активное

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

строительство за пределами городской черты вдоль берегов Волги и железной дороги. За границами города располагались предместья, слободы и поселения: Засамарская слобода, Запанские поселки, Молоканские сады, Солдатская слобода, мещанский и кладбищенский поселки, монастырские земли со скитом-резиденцией самарского архиерея, дачная территория Барбошина Поляна с кумысолечебницей военного ведомства, кожевенный завод, постройки военного ведомства (гусарские и артиллерийские казармы «Линдовский городок»), медицинские учреждения (губернская земская больница с церковью св. Пантелеимона, психиатрическая клиника в Томашевом Колке и кумысолечебница Постникова), ипподром Самарского скакового общества, кирпичный завод, станция Безымянка, Мещанский поселок со зданием городского училища (арх. Д.А. Вернер), поселок-сад Зубчаниновка.

После Октябрьской революции и гражданской войны г. Самара находилась в упадке. С 1917 по 1925 гг. население г. Самары уменьшилось в полтора раза. Трубочный завод был закрыт, бездействовали металлический завод Игнатовича, мастерская по резке и прокату железа Никифорова. Было взорвано несколько пролетов моста через реку Самару и Александровского моста у Батраков. Однако уже к началу 1927 года все заводы и фабрики, действовавшие в дореволюционное время, были восстановлены и реконструированы. К этому времени сложились предпосылки для развития строительной деятельности в городе и регионе.

Пятый этап развития – «Самара эпохи конструктивизма» (1917-1930 гг.)

Одним из наиболее плодотворных периодов в развитии архитектуры являются 20-30 годы XX века – время становления конструктивизма. Это единственный период в истории русской культуры, когда отечественное искусство и архитектура получили мировое признание, а Россия становится одним из лидеров мирового значения. Город Самара располагает значительным и интересным наследием этого периода. В исторической части города в период 1927-1936 годов возводится более 50 отдельных зданий. В период конструктивизма работают П.А. Щербачев, В.К. Сухов, Е.Н. Максимова, Л.А. Волков, Н.Г. Телицын, А.И. Полев, Н.В. Гофман-Пылаев, Д.Н. Чечулин, А.Л. Каневский, А.И. Ушаков, Н.А. Троцкий, Н.Д. Каценеленбоген.

Для архитектуры Самары эпохи конструктивизма характерно строительство крупных комплексов, совмещавших жилые и общественные функции. В это время в Самаре строятся монументальные комплексы: Дом промышленности (архитектор В.К. Сухов), Клуб имени В.Э. Дзержинского с жилым домом комсостава ОГПУ (архитектор Л.А. Волков, Н.Г. Телицын), Дом специалистов и Телеграф (архитектор А.И. Полев), Клуб Красной Армии им. К.Е.Ворошилова (Штаб ПриВО), Дом социалистического сельского хозяйства (архитектор П.А.Щербачев), Клиническая больница (Гипрогор, Артамонов, Н.В.Гофман-Пылаев, Д.Н.Чечулин).

Проект Дома промышленности предполагал размещение организаций, делового клуба, библиотеки, музея промышленности, зала на 500 человек и столовой. Клуб имени Ф.Э.Дзержинского входил в единый комплекс зданий ОГПУ с поликлиникой, жилыми домами и зданием УВД. Здание телеграфа должно было объединять почтамт, газетный корпус, конторы и Радиотеатр. Дом специалистов,

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

построенный для творческой элиты, занимал целый квартал и тремя фасадами формировал застройку близлежащих улиц. Здание многопрочального речного вокзала (архитектор Л.А.Волков) и 4-этажных домов для рабочих пароходства, а также здание управления Средне-Волжского пароходства (архитектор А.И.Полев) положили начало трансформации прибрежной хозяйственной зоны в парадный фасад города. Примером производственной постройки периода конструктивизма может послужить здание машинного цеха ГРЭС.

Важным направлением творческого поиска в архитектуре 1930-х годов был поиск новых форм расселения в виде рабочих поселков. В этот период проектируются Рабочий поселок завода им. Масленникова или городок им. Калинина и Новый жилой район города –предместье «Передовое», поселок Карбюраторного завода, поселок завода КЭЧ (архитекторы Л.А.Волков, А.Л.Каневский), которые сочетали жилую и общественную застройку с системой озеленения. Поиски новых типов обслуживания рабочих семей, стремление к переустройству рабочего хозяйства привели в 1930-е годы к сооружению особого вида зданий, называемых фабриками-кухнями. 1 января 1932 года такая фабрика кухня была торжественно открыта в г. Самаре на пересечении улицы Ново-Садовой и переулка у завода им. Масленникова.

Почти одновременно на пересечении улиц Ново-Садовая, Полевая и Первомайская появился Дом социалистического сельского хозяйства, предназначавшийся для работников аппарата управления сельским хозяйством, Средневолжского сельхозстроя и ведомственных проектных организаций. Вместе с новым жилым комплексом по улице Первомайской он закладывал градостроительные основы по созданию городской площади, впоследствии достроенной и названной площадью Сельского хозяйства.

В 1934 году на месте взорванного Соборного храма по проекту ленинградских архитекторов Н.А.Троцкого и Н.Д.Каценеленбогена был возведен Дворец культуры. В 1938 году перед ним была установлена бронзовая статуя В.В.Куйбышева.

В 1934 году за четыре месяца была спроектирована и построена на территории загородного парка постоянная краевая промышленная выставка. На ней демонстрировалась продукция городских предприятий – металлообрабатывающих заводов, швейных фабрик, пищевых, кожевенных предприятий, хлебозаводов, кустарно-промышленных коопераций.

Период 20-30-х годов XX века наряду с достижениями в области архитектуры характеризуется массовым уничтожением культовых зданий: был взорван новый кафедральный собор и многие церкви.

Пятый этап оставил немногочисленный пласт наследия. Объекты культурного наследия сохранились лишь в ряде кварталов. Однако самарский конструктивизм не уступает лучшим российским аналогам.

Шестой этап развития – «Самара сталинской эпохи» (1930 – 1950 гг.)

Особое политическое и стратегическое значение город приобрел в годы Великой Отечественной войны. Самара с 1935 по 1990 гг. называлась Куйбышев, в

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

честь революционера, провозгласившего в Самаре советскую власть. 15 октября 1941 года Государственный Комитет Обороны принял решение, учредившее город Куйбышев запасной столицей. В октябре 1941 года в Куйбышев были эвакуированы правительственные органы во главе с М.И.Калининым, часть военных управлений, Наркомат иностранных дел, весь дипломатический корпус (20 посольств и миссий), труппа Большого театра и многие известные деятели культуры. Несколько позднее в г. Куйбышеве обосновался исполнком Коминтерна во главе с Г.Димитровым. Для Верховного главнокомандующего И.В.Сталина был построен военный бункер с рабочим кабинетом на глубине 37 метров. С первых же дней войны в город эвакуируется ряд крупнейших заводов, начинается выпуск оружия и боеприпасов. В г. Самаре жил композитор Д.Д.Шостакович, который здесь закончил знаменитую Седьмую симфонию (ее первое исполнение состоялось 5 марта 1942 года).

В период Великой Отечественной войны в городе строились кварталы одноэтажных домов с элементами благоустройства, оборудования и озеленения дворовых территорий. Примером военного строительства является двухэтажная застройка вдоль Кировского шоссе, протяженностью около километра, небольшие кварталы в районе станции Кряж для нефтяников и другие комплексы 18-20-квартирных домов, в том числе поселки Управленческий, Мехзавод, Красная Глинка, которые вошли в городскую черту в 1943 году. В архитектуре жилых домов использовались элементы классического наследия. Застройка г. Самары военных лет получила премию на конкурсе, проведенном Управлением по делам архитектуры при Совете Министров РСФСР. Продолжалось строительство и зданий культурно-бытового назначения. В сентябре 1942 года в Кировском районе г. Самары открылась больница на 400 коек. В 1943 году был открыт Дом пионеров и детская спортивная школа на стадионе «Спартак».

Генеральный план г. Куйбышева 1940-1945 годов сочетал сложившуюся планировку с застройкой северо-восточной части города, созданием нового центра и набережной, спускающейся двумя террасами к реке Волге, благоустройством и озеленением города. В военные и первые послевоенные годы работают архитекторы П.А.Щербачев, А.Л.Каневский, Л.А.Волков, Д.М.Малахов, А.С.Фисенко, С.А.Трошин, И.Г.Салоникиди, И.Л.Шафран, Н.В.Подовинников, М.Г.Мошкова, В.А.Ларионов и другие.

Среди градостроительных мероприятий 1940-х годов был осуществлен проект реконструкции Самарской площади, была расширена главная ось площади – Ярмарочная улица, которая превращалась в широкую эспланаду, соединявшую Самарскую площадь с зеленым массивом. Предполагалось строительство 14-этажного здания, но в 1953 году в связи с известным указом по борьбе с излишествами этажность здания снизилась. Другим крупным градостроительным проектом было завершение реконструкции площади Сельского хозяйства (архитектор И.М.Зобина) с высотным многоэтажным зданием (архитекторы Ю.В.Храмов, Ю.И.Мусатов). Среди крупных построек 40-50 годов XX века здание Промбанка (архитектор С.А.Трошин), жилой дом офицерского состава ПриВО (архитектор И.Г.Салоникиди), жилые дома по улицам Арцыбушевской, Победы, жилой дом Управления МВД, здание губернского рынка (архитектор П.А.Щербачев), жилой дом по Ново-Садовой (архитектор И.Л.Шафран).

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Послевоенные годы характеризуются дальнейшим бурным развитием города. Самара становится поистине крупнейшим промышленным и культурным центром России. Здесь создаётся мощный потенциал авиационной, машиностроительной, металлургической, электротехнической, кабельной, нефтеперерабатывающей и лёгкой промышленности.

К этому периоду относится строительство объекта культурного наследия «Энергетический техникум», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Самарская, 205.

Город Самара является крупнейшим научным центром России. Действующие ныне ВУЗы и университеты готовят специалистов самого различного профиля. К самарской учебной системе высокий интерес проявляют иностранцы.

Пятый этап оставил достаточно многочисленный пласт наследия. Объекты культурного наследия расположены как на территории центральной исторической планировочной зоны, так и за ее пределами. Архитектура характеризуется комплексностью застройки и возвращением понятия «ансамбль» в архитектуру.

Итак, в настоящее время г. Самара является крупнейшим промышленным и культурным центром Поволжья и страны. 25 января 1991 года указом Верховного Совета РСФСР городу было возвращено историческое имя Самара.

Данный анализ показывает развитие города, описывает условия и направление развития городской ткани, создает понимание ценности и временных рамок образования и становления того или иного района города, определяет историческую и культурную ценность его территорий, создает представление о той части города, в которой находится рассматриваемый объект культурного наследия «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1, располагается за границами исторического ядра, на территории современного Промышленного района города, на месте бывшей выгонной земли (сады, огороды, дачи, пашня и т.п.). Объект относится к четвертому этапу развития города – «Губернская (регулярная) Самара» (1851-1917 гг.) Здание расположено в границах современных улиц Солнечной, Ново-Вокзальной, Ново-Садовой.

Этапы развития планировочной структуры города показаны в графических материалах Том 1 Лист 1 «Исторические этапы развития города и его современная функционально-пространственная организация».

2.6.2. Основные положения генерального плана г.о. Самара в отношении культурного наследия.

В 2004-2008 годы авторским коллективом департамента строительства и архитектуры Администрации города Самары при участии авторов данного проекта был разработан генеральный план города Самары, являющийся основным градостроительным документом города на сегодняшний день.

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Согласно генеральному плану, развитие города предусматривает два основных вида градостроительной деятельности: совершенствование пространственной организации ранее застроенных территорий и освоение новых площадок, пригодных для строительства. Территориальный рост города в соответствии с концепцией генплана предусматривается в 3-х основных направлениях: северном и северо-восточном – через земли Красноглинского и Кировского районов, южном – через земли Куйбышевского района. В северном и северо-восточном направлениях прирост планируется, в основном, за счет переустройства ранее занятых территорий дачными массивами, спецтерриторий и неудобий (это площадки Ракитовка, Козелки, Радиоцентр-3, Дойки, Сорокины хутора); в южном направлении – за счет намыва и инженерной подготовки подтопляемых территорий (это площадки Самарского Заречья, Народная, Сухая Самарка).

Наряду с доминирующим значением ядра общегородского центра, расположенного на территории исторической части города, предполагается формирование его новых узлов, к которым можно отнести: территорию завода Масленникова – овраг Подпольщиков, район от нового автовокзала до парка имени Ю.Гагарина по Московскому шоссе, район ипподрома и пересечения Московского шоссе с ул.Алма-Атинской и Ракитовским шоссе. Предусматривается усиление рекреационных функций, связанное с размещением новых объектов отдыха и спорта, организацией парковых зон на территориях природного ландшафта.

Возникает новый сектор продвижения планировочной структуры на северо-северо-восток по оси Студеный овраг – Дубовый Гай с формированием узлов на пересечении с Красноглинским и Московским шоссе.

Согласно генеральному плану при сохранении основной композиционной и планировочной оси по реке Волге усилятся роль Самарского Заречья, располагающего территориальным резервом для развития жилой и общественной застройки за счет новой застройки и благоустройства набережных.

Историко-культурное наследие города Самара в генеральном плане рассматривается, как один из градоформирующих факторов, активно влияющих на дальнейшее развитие центральных функций, повышение градостроительной привлекательности территорий, увеличение стоимости на землю.

В отношении к историко-культурному наследию важным направлением является сохранение не только «штучных» объектов-памятников, а фрагментов целостной архитектурно-градостроительной среды, что обеспечивает, в конечном счете, наиболее выгодные условия панорамного восприятия историко-культурного наследия.

Генеральным планом выделены следующие территории историко-культурного назначения:

1) историко-археологические музеи-заповедники на территории бывших крепостей «Самарский городок» 1586года и земляного бастиона 1706года;

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

2) территории центральной исторической планировочной зоны Самары, в целом сохранившей поквартальную разбивку регулярного города рубежа XIX-XX вв. в границах ул. Полевая – ул. Спортивная;

3) территории объектов культурного наследия в границах исторических домовладений с режимом преимущественной реставрации и воссоздания утраченных элементов;

4) территории ансамблей и достопримечательных мест, в том числе ансамблей улиц и площадей г. Самара, ансамблей «сталинской неоклассики»;

5) четыре историко-топологических слоя, связанных с градостроительной историей г. Самары: «Древняя Самара»(1586 - 1705 гг.), «Дорегулярная Самара» (1706 - 1780 гг.), «Уездная (регулярная) Самара» (1781-1850 гг.), «Губернская (регулярная) Самара» (1851-1917 гг.), представляющих интерес для краеведения и развития индустрии туризма, предназначенных для создания благоприятных условий обзора объектов культурного наследия;

6) зоны строгого регулирования (от ул. Красноармейская до ул. Ульяновская) и регулирования застройки исторического центра г. Самара (от ул. Ульяновская до ул. Полевая);

7) зоны охраняемого природного ландшафта, в число которых входят исторические сады, парки и скверы, а также территории, в границах которых природные элементы (долинные комплексы рек Волги и Самары), композиционно связаны с объектами культурного наследия – Волжский и Самарский склоны.

Четыре историко-типологических слоя составляют целостную архитектурно-историческую среду центра города Самары. Далее в границах исторического центра размещение наследия носит «островной характер» в среде новой застройки, появившейся в период с 1920-х годов по настоящее время. Данная часть территории исторического центра рассматривается в генеральном плане как его ближняя периферия. На территории зоны строгого регулирования застройки таких фрагментов архитектурно-исторической среды больше. На территории зоны регулирования застройки культурное наследие представлено отдельными объектами в ряду новой или ветхой малоценней застройки дальней периферии исторического центра.

На Схеме границ территорий объектов культурного наследия (Схеме №4 Приложение к Генеральному плану г.о. Самара), рассматриваемая территория не обозначена.

В соответствии со Схемой Границ земель особо охраняемых природных территорий федерального и регионального значения (Схеме №3 Приложение к Генеральному плану г.о. Самара), с севера от рассматриваемой территории указаны территории ценного природного ландшафта, а с востока территории с высоким стоянием грунтовых вод.

Объект культурного наследия регионального значения «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)» расположен в квартале, ограниченном улицами Ново-Вокзальная (южная часть дороги), Солнечная, Ново-

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Вокзальная (северная часть дороги) и Ново-Садовая. Рассматриваемый объект находится за пределами территории исторического поселения г. Самары.

Согласно Основному чертежу (проектное решение) утвержденного Генерального плана (с изм. Принятыми Решением Думой г.о. Самары № 124 от 20.10.216 г.) территории, на которой размещается объект, в границах установленного кадастрового участка отнесена к Территории существующих объектов, связанных с отправлением культа. С восточной стороны обозначена территория городского озеленения общего пользования, на которой в настоящее время размещена автостоянка и сооружения ЛЭП. Вдоль улиц Ново-Вокзальной и Ново-Садовой показана зона, представляющая собой планируемые территории структуры общегородской системы обслуживания с участками обозначенными как многоэтажная застройка. Однако система обслуживания на данный момент на рассматриваемой территории не сформирована, а многоэтажная застройка в непосредственной близости от Объекта нарушает восприятие памятника. В связи с чем установлены несоответствие в использовании территорий, примыкающих к земельному участку Объекта, и установленных Генеральным планом зон.

Выкопировка из генерального плана г.о. Самара дана в графических материалах Том 1 Лист 3 «Градостроительный анализ среды объекта культурного наследия. Схема размещения объекта в структуре города».

2.6.3. Основные положения Правил застройки и землепользования в городе Самара в отношении культурного наследия.

Правила застройки и землепользования в городе Самаре (Далее Правила) разработанным с учетом охраны и использования культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов.

В соответствии с п.4 статьи 3 Правил «В целях соблюдения требований законодательства о сохранении объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий при осуществлении градостроительной деятельности на территории города устанавливаются границы зон охраны памятников истории и культуры, особо охраняемых природных территорий.

Характеристики зон охраны памятников истории и культуры, особо охраняемых природных территорий включаются в настоящие Правила после установления в порядке, определенном законодательством, границ соответствующих зон и градостроительных регламентов в границах данных зон.

Согласно Карте правового зонирования территории г.о. Самара (электронный ресурс <https://map.samadm.ru/pzz/>) рассматриваемая территория в границах улиц: Солнечной, Ново-Садовой, Ново-Вокзальной находится в зоне Ц-3 (общественно-деловая зона районного значения).

В зоне Ц-3 предусмотрен условно разрешенный вид использования - «Религиозное использование» (3.7), что соответствует функциональному использованию памятника и его первоначальному назначению. Вид Религиозное использование предполагает -размещение объектов капитального строительства,

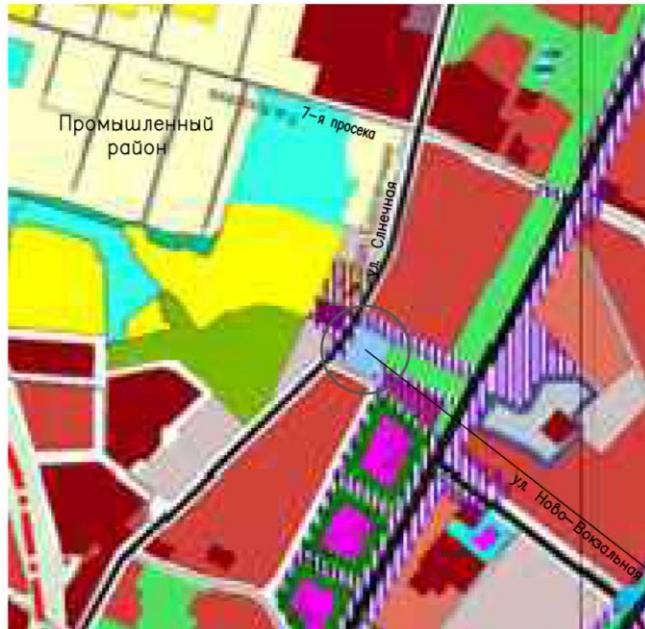
Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища).

В зоне Ц-3 предусмотрен разрешенный вид использования - «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6). Вид многоэтажная жилая застройка предполагает - размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 % от общей площади.

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Выкопировка Основной чертеж (проектное решение) утвержденного Генерального плана (с изм. Принятыми Решением Думой г.о. Самара № 124 от 20.10.216 г.)



Существующие и планируемые границы жилых зон

- Территории существующей многоэтажной застройки 9 этажей и выше
- Территории существующей многоэтажной застройки 5-8 этажей
- Территории существующей застройки до 4 этажей
- Территории существующей малоэтажной застройки индивидуальными домами с присоединенными участками
- Участки существующих садоводческих и дачных кооперативов
- Планируемые территории многоэтажного строительства
- Планируемые территории среднегабаритного смешанного строительства
- Планируемые территории малоэтажного строительства

Существующие и планируемые границы общественно-деловых зон

- Основные существующие общественные здания и сооружения
- Территории существующих объектов профессионального образования
- Территории существующих объектов спортивно-развлекательного назначения
- Территории существующих объектов здравоохранения
- Территории существующих научных образовательных учреждений среднего и высшего профессионального образования
- Территории существующих объектов связи
- Территории существующих объектов администраственно-делового назначения
- Территории планируемых объектов администраственно-делового назначения
- Территории существующих крупных торговых комплексов
- Планируемые территории стоянок общественного транспорта

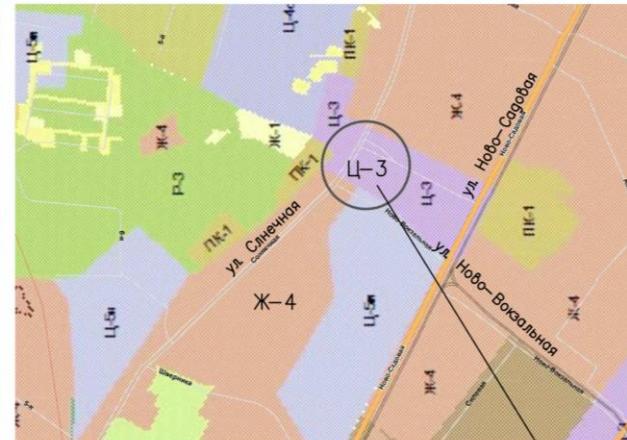
Существующая и планируемая транспортная инфраструктура

- Основные существующие объекты транспортного назначения
- Магистральные дороги
- Магистральные улицы районного значения
- Улицы и дороги местного значения
- Железнодорожная линия
- Трасса метрополитена со станциями
- Проектируемые городские магистральные улицы и дороги
- Проектируемые районные магистральные улицы
- Проектируемая трасса метрополитена со станциями
- Перспективная трасса метрополитена со станциями

- Граница городского округа Самара
Граница города Самара, поселка Козелки, села «Аканская Полина»
- Границы исторической планировочной зоны
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства РФ
- Селитебные зоны, развитие которых требует дополнительного обоснования

■ зоны фактического неподобия застройки, требующие дополнительного обоснования

Выкопировка из ПЗЗ г.о. Самара.



с сайта Муниципального геопортала Самары
<https://map.samadm.ru/pzz/>

ОКН «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)»

ОКН «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)»

Существующие и планируемые границы ландшафтно-рекреационных зон

- Существующие городские зеленые территории общего пользования
- Территории существующих учреждений санаторно - курортного, оздоровительных, отдыха, туризма, спорта
- Зоны существующего естественного ландшафта
- Видные объекты
- Планируемые парки, скверы, бульвары, набережные
- Планируемые зоны отдыха, объекты здравоохранения и туризма
- Планируемые санитарно - защитные зеленые насаждения

Существующие и планируемые границы земель промышленности, энергетики, связи, транспорта и специальных назначения

- Территории существующих промышленных предприятий и производств
- Территории существующих объектов промышленно-коммунального назначения
- Существующие режимные зоны
- Существующие кладбища
- Зоны сельскохозяйственного использования
- Территории сельскохозяйственных предприятий
- Плодопитомники
- Планируемые территории коммунально - делового назначения
- Планируемые территории кладбищ

Рис. 2.6.3-2 Градостроительный анализ среды.

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Ахиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Выкопировка из схемы №3 Границы земель особо охраняемых территорий федерального и регионального значения



Рис. 2.6.3-2 Градостроительный анализ среды.

Выкопировка из Правил застройки и землепользования в г. Самаре дана в графических материалах Том 1 Лист 3 «Градостроительный анализ среды объекта культурного наследия. Схема размещения объекта в структуре города».

Предельные параметры, установленные Правилами, для зоны Ц-3 с видом условно разрешенного использования «Религиозное использование» (по коду ВРИ 3.7):

- предельные минимальные размеры земельных участков - не нормируются;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений - не нормируются;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 31 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 80 %.

Предельные параметры, установленные Правилами, для зоны Ц-3 с видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (по коду ВРИ 2.6):

- предельные минимальные размеры земельных участков - не нормируются;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений - не нормируются;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 75 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка,

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

определенный как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 60 %.

Количество парковочных мест, шт. на 1 квартиру – 1шт.

С юго-восточной стороны рассматриваемого объекта так же установлена зона Ц-3 (общественно-деловая зона районного значения).

Предельные параметры, установленные Правилами, для зоны Ц-3 с видом разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (по коду ВРИ 2.5):

- предельные минимальные размеры земельных участков - не нормируются;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений - не нормируются;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 31 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 60 %.

Количество парковочных мест, шт. на 1 квартиру – 1шт.

Предельные параметры, установленные Правилами, для зоны Ц-3 с видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (по коду ВРИ 2.6):

- предельные минимальные размеры земельных участков - не нормируются;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений - не нормируются;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 75 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 60 %.

Количество парковочных мест, шт. на 1 квартиру – 1шт.

Напротив земельного участка Объекта согласно Правил установлены зоны Ж-4 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами); ПК-1 (Зона предприятий и складов V - IV классов вредности с санитарно-защитной зоной - до 100 м).

Предельные параметры, установленные Правилами для зоны Ж-4 (Зона

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

застройки многоэтажными жилыми домами):

- предельные минимальные размеры земельных участков - не нормируются;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений - не нормируются;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 75 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного - 40 %;
- максимальная высота капитальных ограждений земельных участков - 2,5 м.

Предельные параметры, установленные Правилами для зоны ПК-1 (Зона предприятий и складов V - IV классов вредности):

- предельные минимальные размеры земельных участков - не нормируются;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений - не нормируются;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 31 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного - 80 %.

Для правильного определения высоты зданий Правилами дано определение Предельной высоты здания.

Предельная высота зданий, строений, сооружений определяется вертикальным линейным размером от проектной отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания: парапет плоской кровли; карниз, конек или фронтон скатной крыши; купол, шпиль, башня, которые устанавливаются для определения высоты при архитектурно-композиционном решении объекта в окружающей среде (как высота здания (архитектурная) п. Б.5* СП 118.13330.2012*).

Примечание: при подсчете предельной высоты зданий, строений, сооружений крышные антенны, молниеотводы и другие инженерные устройства не учитываются.

Проектная отметка земли определяется как уровень земли на границе земли и отмостки здания (тротуара, в случае, если он примыкает к зданию) в низшей точке рельефа. У зданий, расположенных по красной линии (с отступом от красной линии 0 м) проектная отметка земли принимается в низшей точке рельефа у

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

основания здания, расположенной на красной линии. Проектная отметка земли в точках, расположенных на красной линии, определяются по существующим (черным) отметкам рельефа без учета приямков, крылец и других частей здания.

2.6.4. Историко-градостроительные исследования

Объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)» построен после пожара 22 ноября 1889 г. в период с 1892-1895 гг. на территории загородного Архиерейского скита переданной по прошению Епископа Самарского и Ставропольского Герасима в вечное пользование Архиерейскому дому.

Загородный скит для монастыря планировалось построить ещё в 1854 году на земле, пожертвованной самарским мещанином Леонтьевым. Участок находился за губернской земской больницей (ныне больница имени Пирогова). Однако перевод епископа Евсевия в Иркутск и смерть Леонтьева помешали осуществлению планов.

В 1866 году для размещения скита на торгах было приобретено 18,5 десятин земли в восьми верстах от Самары, за Постниковым оврагом. К этому участку городское общество выделило ещё 10 десятин выгонной земли в вечное владение архиерейскому дому. Спустя год сооружение скита было завершено, строительство велось в основном на пожертвования и обошлось в 10 тысяч рублей.

В клировых ведомостях о монастырях Самарской епархии за 1874 – 1886 гг. значится, что среди угодий Архиерейского дома имелась дача земли (загородный скит) в семи верстах от Самары, выше по течению реки Волги, за кумысным заведением Постникова, в количестве 34 десятин 120 кв. (**примерно 372 000 м²**) саженей, пожертвованная самарским обществом по документу Самарской городской думы от 17 октября 1867 г. № 4469.

Упоминание о загородном Архиерейском ските содержатся в справочнике «Самарец. Календарь и справочная книга для г. Самары и Самарской губернии на 1888 г.». – Самара, 1888. – С.80. Это был самый маленький из монастырей Самары, он насчитывал всего 10-11 монахов. В ските были следующие постройки: деревянная церковь, летний архиерейский дом, кельи с «теплыми и холодными службами» (т.е. постройками хозяйственного назначения). Церковь и сад были огорожены деревянной оградой. В результате пожара 22 ноября 1889 г. сгорели старый братский флигель и новый двухэтажный корпус.

Есть еще одно историческое свидетельство в «Самарских епархиальных ведомостях» (№20, 1879г.) пишет протоиерей Дмитрий Орлов: «На этой земле большой фруктовый сад с прудом. К этому участку прирезано в 1867 г. городским обществом земли 34, 5 десятины в вечное, бесплатное пользование под разведение сада, и с устройством свечного завода. В 1867 году на этом месте построен архиерейский дом с очень приличною снаружи и внутри деревянною церковью.

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.



Рисунок 1. Деревянный храм скита

Уже в 1892-1895 гг. в клировых ведомостях при загородном Архиерейском доме значатся помимо прочего одноэтажный каменный дом, крытый железом, в котором размещались братская кухня, столовая и пять братских келий. Надворные постройки - конюшня, жилой дом для работника с семьей и др. хозпостройки, кладбище в церковной ограде с несколькими богатыми гранитными и мраморными надгробиями, кладбище за оградой в 40-50 метрах южнее церкви, яблоневый и грушевый сады, луг, озеро, два водяных источника в виде колодцев, высокие массивные арочные каменные ворота, дощатый забор, плетень, скамьи вдоль аллей и у ворот. В скиту проживали 5 монахов и до 10 послушников.

На картах 1898 г. показана территория скита, путем графического масштабирования было установлено что площадь участка в границах скита 1898 г. составляет 256 690 м². С учетом примыкающих садов общественного пользования расположенных с северной и южной стороны территории скита площадь составит 360 600 м² что примерно соответствует 34 десятинам указанным в клировых ведомостях о монастырях Самарской епархии за 1874 – 1886 гг.

После революции в скиту разместилась детская трудовая колония. Его постройки постепенно стали приходить в запустение. Снесли Предтеченскую церковь, засыпали озеро, срубили деревья, уничтожили кладбище.

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Ахиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

В 80-е годы XX века при проектировании Солнечного микрорайона архитекторы обнаружили остатки скита. Это было каменное здание трапезной. Оно оказалось именно в том месте, где планировалось строительство дороги. Архитекторы сохранили его, обойдя застройкой.

30 июня 1991 года состоялось собрание жителей окрестного микрорайона, которое приняло решение о восстановлении прихода разрушенной церкви. Епископ Самарский и Сызранский Евсевий благословил инициативу жителей и утвердил Устав прихода 1 июля 1991 года. Решением Самарского горисполкома в 1991 г. здание передано общине прихода, а в 1993 г. был закреплен и земельный участок площадью 0,9 га, на котором расположен храм.

В великий праздник Усекновения главы Пророка, Предтечи и Крестителя Господня Иоанна освятили здание бывшей трапезной. Начались работы по устройству в ней православного храма. Проект реконструкции разработал архитектор М.Б. Егоров. К началу февраля 1992 года основные строительные работы завершились, и с 15 февраля 1992 г. начались регулярные богослужения.

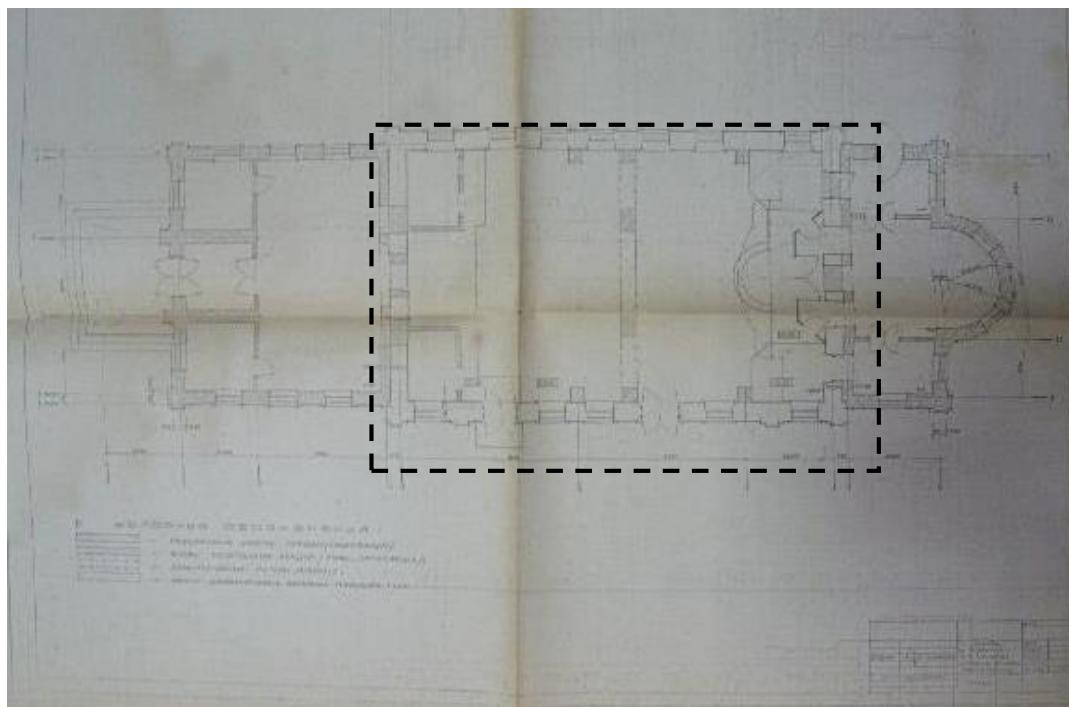


Рисунок 2. Проект реконструкции церкви Иоанна Предтечи, арх. Егоров М.Б. План.

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

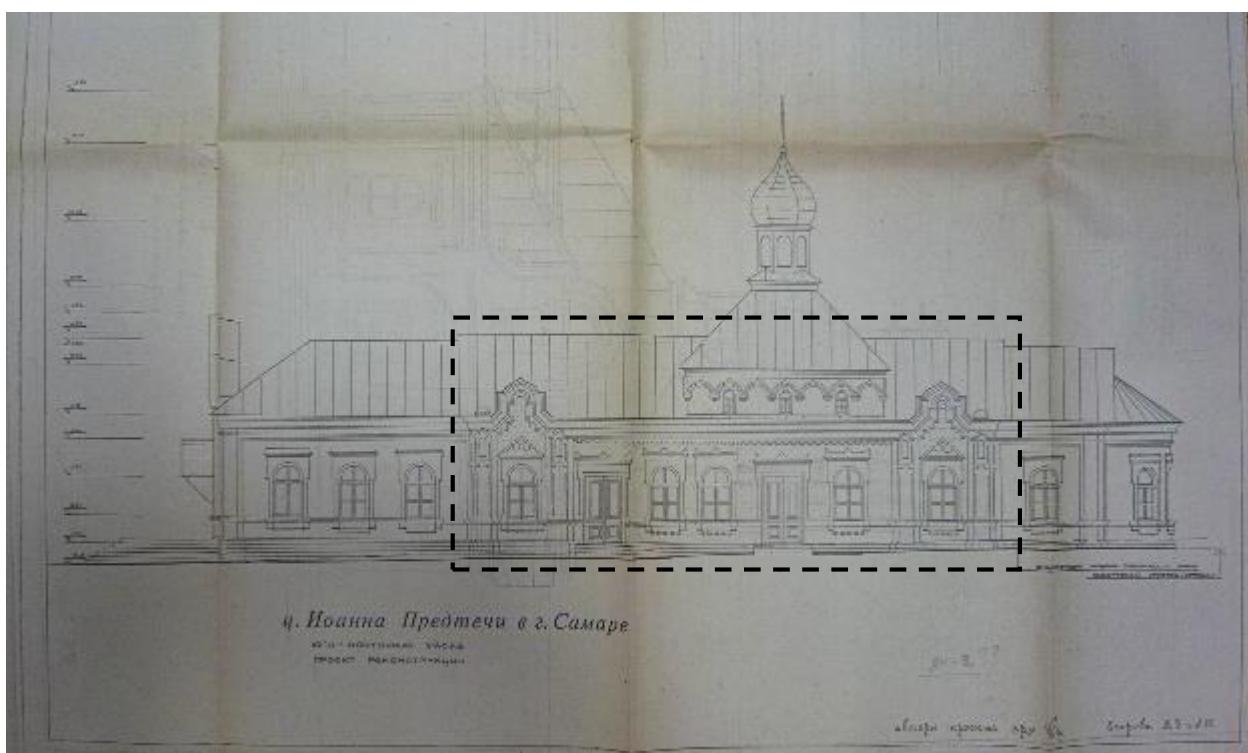


Рисунок 3. Проект реконструкции церкви Иоанна Предтечи, арх. Егоров М.Б. Юго-восточный фасад.

Администрацией г. Самары было принято постановление о проектировании и строительстве храмового комплекса Иоанна Предтечи на базе имеющегося храма и отведенной территории. В состав будущего храмового комплекса будут входить: крестильный храм св. Иоанна Предтечи, Богоявленский собор, административно-бытовой корпус с духовной школой и хозяйственные постройки, а также благоустроенная территория в виде лесопарка с аллеями и беседками для отдыха.

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

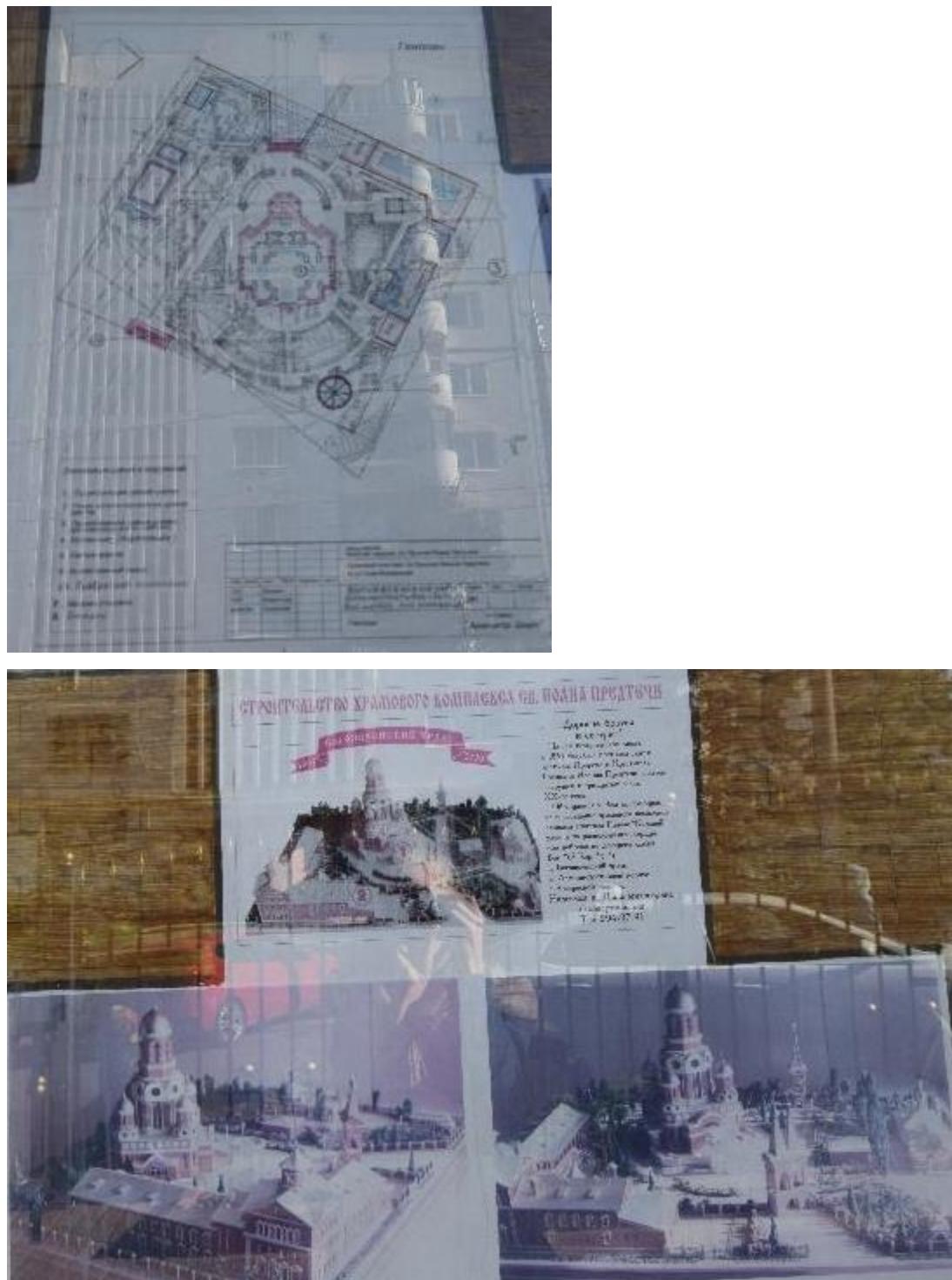


Рисунок 4. Проект строительства храмового комплекса св. Иоанна Предтечи

В соответствии с проведенным анализом карт г. Самары (1898, 1925, спутниковый снимок 1965 г., 1970 и современных картографических материалов) очевидно

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

значительное сокращение бывшей территории Архиерейского скита, активной застройки территории многоэтажными жилыми домами.

В настоящее время на территории объекта культурного наследия помимо Трапезной загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь) расположено несколько современных строений хозяйственного назначения и колокольня. Окружает объект современная массовая застройка типовыми многоэтажными панельными домами.

Местоположение Объекта в системе планировочной структуры города показано на листе №2 «Историко-градостроительный анализ среды объекта культурного наследия. Схема размещения объекта в структуре города».

Этапы развития рассматриваемой территории Объекта показаны в графических материалах Том 1 Лист 3 «Исторические этапы развития города. Выкопировки архивных карт г. Самара».

2.6.5. Историко-архитектурные исследования

Типология: культовое сооружение.

В соответствии с Постановлением Правительства Самарской области от 21.01.2015 № 8 объект культурного наследия «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1 включен в Список объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального и регионального значения, расположенных на территории Самарской области

Здание религиозного назначения, одноэтажное прямоугольное в плане, с традиционной для православного храмостроения ориентацией по сторонам света — восток- запад. Линейная композиция расположения прямоугольных по форме основных объемов: притвор, трапезная, основной объем церкви, алтарная часть. Здание церкви реконструировано, соответственно сохранившемуся первоначальному объему, решенному в кирпичном стиле выполнены поздние кирпичные пристройки притвора, трапезной и алтарной частей. Стены окрашены по кирпичу в терракотовый цвет с выделением белым цветом элементов декора, выполненных кирпичной кладкой с применением фасонного кирпича. Первоначальный основной объем церкви в виде четверика, выполнен из красного керамического кирпича на известково-песчаном растворе верстовой кладкой с расшивкой швов валиком, имеет различные по декоративному оформлению фасады. Главный южный 7-ми осевой фасад по ул. Ново-Вокзальной фланкирован двумя одно осевыми ризалитами. Ризалиты имеют криволинейные завершения выше отметки венчающего карниза. Два проема, вероятно, первоначально оконные оформлены как дверные навесами в виде портиков из разорванных треугольных фронтонах на колоннах с капителями ионического ордера. Оконные проемы имеют полуциркульные перемычки, декорированы прямоугольными наличниками с декором, под оконными проемами фартуки, оформленные каплями. Оконные проемы ризалитов отличает декор в виде

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Ахиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

разорванных треугольных сандриков. Горизонтальное членение выполнено подоконным поясом выполненным порядовыми выпусками кирпичной кладки. Завершает основной объем кирпичный венчающий карниз, линия фриза выделена поясом с сухариками. Дворовый северный фасад отличает отсутствие дверных проемов, а так же отсутствие в оформлении ризалитов. Покрытие объема двускатное, в центральной части шатровое на четверике меньшего объема, по главным фасадам под шатром организовано по три циркульных проема, шатер венчает восьмигранный барабан с луковичной главкой. Объемы алтаря, притвора и трапезной кирпичные поздние, стилизованы декором под первоначальный. Покрытие двускатное, над главным входом в здание криволинейным возвышением стены организована звонница.



Рисунок 5. Фото здания памятника до ремонта 1992 г.



Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Ахиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Рисунок 6. Фото здания памятника до ремонта 1992 г.



Рисунок 7. Фото здания памятника до ремонта 1992 г.



Рисунок 8. Фото здания памятника до ремонта 1992 г.

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Ахиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.



Рисунок 9. Фото здания памятника после ремонта



Рисунок 10. Строительство духовного центра 2002 г.

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

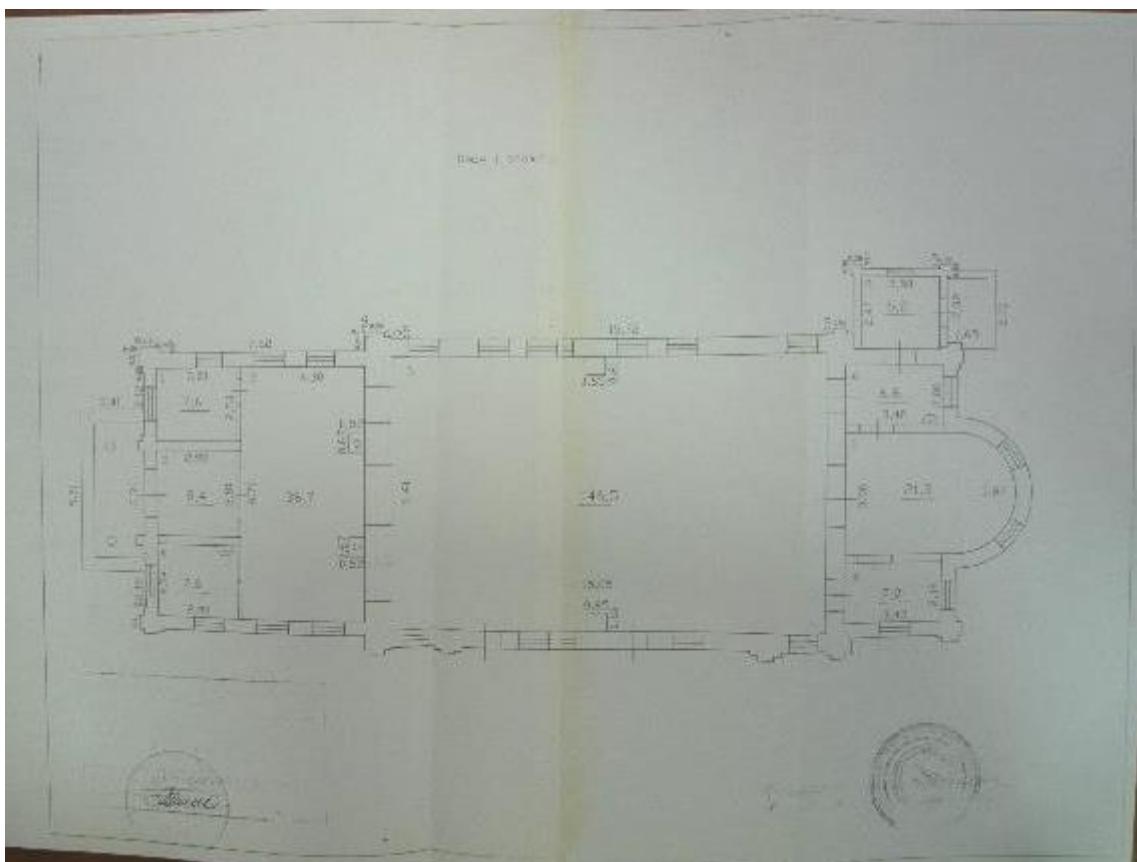


Рисунок 11. Выкопировка из Технического паспорта 2008 г. План 1 этажа.

2.6.6. Исторические и архивные исследования

Архивная справка подготовлена Шешуновой Н.Ю. (Государственное бюджетное учреждение культуры «Агентство по сохранению историко-культурного наследия Самарской области» (ГБУК «Наследие»)).

В документах архивных фондов Самарской духовной консистории за 1780 – 1935 гг., Самарской городской управы за 1871 – 1918 гг., Самарской городской думы за 1833 – 1918 гг., Куйбышевского городского Совета народных депутатов за 1918 – 1993 гг., Самарского губернского административного отдела за 1923 – 1929 гг., Средневолжского краевого административного управления Средневолжского крайисполкома за 1919 – 1932 гг. выявлены следующие сведения по истории здания, расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, д.178/ул. Солнечная.

В октябре 1866 г. ключарь самарского кафедрального собораprotoиерей Кротков передал в пользу самарского Архиерейского дома принадлежащий ему участок земли, находившийся в 8-ми верстах от города, на городской выгонной земле, в размере 18 десятин 750 саженей. Предполагая на этом участке развести сад, а со временем устроить свечной завод, Епископ Самарский и Ставропольский Герасим счел размер участка недостаточным и подал прошение в Самарское губернскоеправление с просьбой прирезать к этому участку еще 16 ½ десятин земли из

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

близлежащей местности и передать оба эти участка в вечное пользование Архиерейскому дому без платежа городу оброка. 18 ноября 1866 г. городское общество дало свое согласие на это. 30 ноября 1866 г. приговор городского общества был утвержден Самарским губернским правлением. В начале мая 1867 г. министр внутренних дел уведомил самарского губернатора о том, что препятствий к приведению в действие приговора самарского городского общества с его стороны не встречается.

В клировых ведомостях о монастырях Самарской епархии за 1874 – 1886 гг. значится, что среди угодий Архиерейского дома имелась дача земли (загородный скит) в семи верстах от Самары, выше по течению реки Волги, за кумысным заведением Постникова, в количестве 34 десятин 120 кв. саженей, пожертвованная самарским обществом по документу Самарской городской думы от 17 октября 1867 г. № 4469. На ней находился загородный Архиерейский дом и сад. На эту землю имелись дарственное свидетельство Самарской городской думы и план.

На даче располагались следующие постройки: деревянная крытая железом церковь с такой же колокольней и престолом во имя Св. Пророка, Предтечи и Крестителя Господня Иоанна, на которую также имелся план; летний деревянный дом с чердаком; три одноэтажных деревянных крытых тесом флигеля для братии монастыря; двухэтажный деревянный крытый железом дом с двумя террасами и глухой деревянной галереей, построенный в 1884 г. для братии; деревянный каретник, погреб с деревянной погребицей, летняя деревянная кухня, деревянная баня, деревянный хлебный амбар на один скат, деревянный сарай для дров на один скат, колодец с оцепом. Церковь и сад были огорожены деревянной оградой.

22 ноября 1889 г. в скиту от неосторожного обращения с огнем произошел пожар, в результате которого сгорели: старый братский флигель и новый двухэтажный корпус.

В клировых ведомостях о монастырях Самарской епархии за 1892 – 1895 гг. значится, что при загородном Архиерейском доме в числе прочего имелся **одноэтажный каменный дом, крытый железом, в котором размещались братская кухня, столовая и пять братских келий**. Площадь дома составляла 40 кв. сажен (8×5 сажен). Также здесь располагались: деревянная церковь; летний деревянный дом с чердаком; три деревянных флигеля; деревянная кухня; деревянная погребица на один скат; деревянные баня, амбар, каретник и сарай; каменные кладовая и сортир; колодец, из которого был проведен водопровод в каменный братский дом.

29 мая 1924 г. Комиссией по регистрации религиозных обществ при Административном отделе Самарского губисполкома было принято решение о "передаче находящейся в скиту церкви в распоряжение детской колонии для культурно-просветительных целей". Иоанно-Предтеченская церковь была закрыта на основании постановления Президиума Самарского губисполкома от 10 сентября 1924 г. № 41. На территории загородного Архиерейского скита разместилась детская трудовая колония Губернского отдела народного образования. Имущество Архиерейского скита частью было передано верующим общинам Кафедрального собора г. Самары, частью – детской трудовой колонии.

В справочнике "Вся Самара" за 1925 г. значится, что на 7-й просеке размещалась школа Трудовой Детколонии. В ней на полном иждивении содержались

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

210 подростков от 14 лет и старше, круглых сирот и полусирот из семей рабочих и крестьян. При колонии имелись: земельный участок (251 десятина) под садом, огородом, парком, пашней и сенокосами; скот; сельскохозяйственный инвентарь и мастерские (слесарная, жестяночная, кузница, плотничная и белошвейная).

Решением исполкома Самарского городского Совета народных депутатов от 20 сентября 1991 г. № 674 здание бывшего архиерейского скита, расположенное на углу улиц Солнечной и Ново-Вокзальной, было передано общине прихода церкви во имя Пророка Иоанна Предтечи. До этого здание находилось на балансе садово-дачного треста. В здании размещались курсы гражданской обороны Октябрьского района.

11 сентября 1991 г. здание бывшей трапезной было освящено. Начались работы по устройству в ней православного храма. Проект реконструкции разработал архитектор М. Б. Егоров. К началу февраля 1992 г. основные строительные работы завершились, и с 15 февраля 1992 г., на праздник Сретения Господня, начались регулярные богослужения.

Основание: Ф.32. Оп.6. Д.6277. Оп.11. Д.467. Оп.18. Д.78, 114, 126, 170, 185. Оп.20. Д.75. Оп.27. Д.1. Оп.29. Д.351. Ф.170. Оп.6. Д.887. Ф. Р-20. Оп.1. Д.28. ЛЛ.29, 34. Ф. Р-56. Оп.55. Д.1054. Л.116. Ф. Р-828. Оп.2. Д.19. ЛЛ.22а, 23.

Справочник "Вся Самара" за 1925 г.

Монастыри самарского края (XVI–XX вв.). Справочник. Самара, 2002.

Православные святыни Самарского края. Историко-церковная энциклопедия. Самара, 2001.

2.6.7. Археологические исследования

Согласно данным Управления государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области, представленным на его официальном сайте (*обращение 20.08.2020 <http://www.nasledie.samregion.ru/>*), в списках памятников археологии Самарской области на момент выполнения историко-культурных исследований на территории объекта культурного наследия «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1 »и иным территориям в зоне видимости Объекта отсутствует информация об объектах археологического наследия, расположенных на рассматриваемой территории.

2.6.8. Сведения о визуальном восприятии Объекта культурного наследия с основных видовых точек и смотровых площадок

Визуальный анализ является основой анализа видового раскрытия памятников архитектуры. В целях определения зон охраны был произведен анализ видимости Объекта графоаналитическим методом, выполнены визуальные наблюдения и произведена фотофиксация Объекта.

В результате анализа материалов фотофиксации Объекта уточнены данные и оценки, полученные в ходе визуального анализа, установлено визуальное взаимодействие с объектами окружения, а также основные параметры содержащих

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

их видов. На чертеже Том 1 Лист 4 «Анализ визуального восприятия объекта культурного наследия» можно проследить особенности восприятия Объекта в городе.

Графоаналитический метод исследования дополняет данные, полученные в результате визуального анализа видимости Объекта и анализа материалов фотофиксации, позволяет выявить недоступную непосредственному наблюдению пространственную структуру раскрытия Объекта.

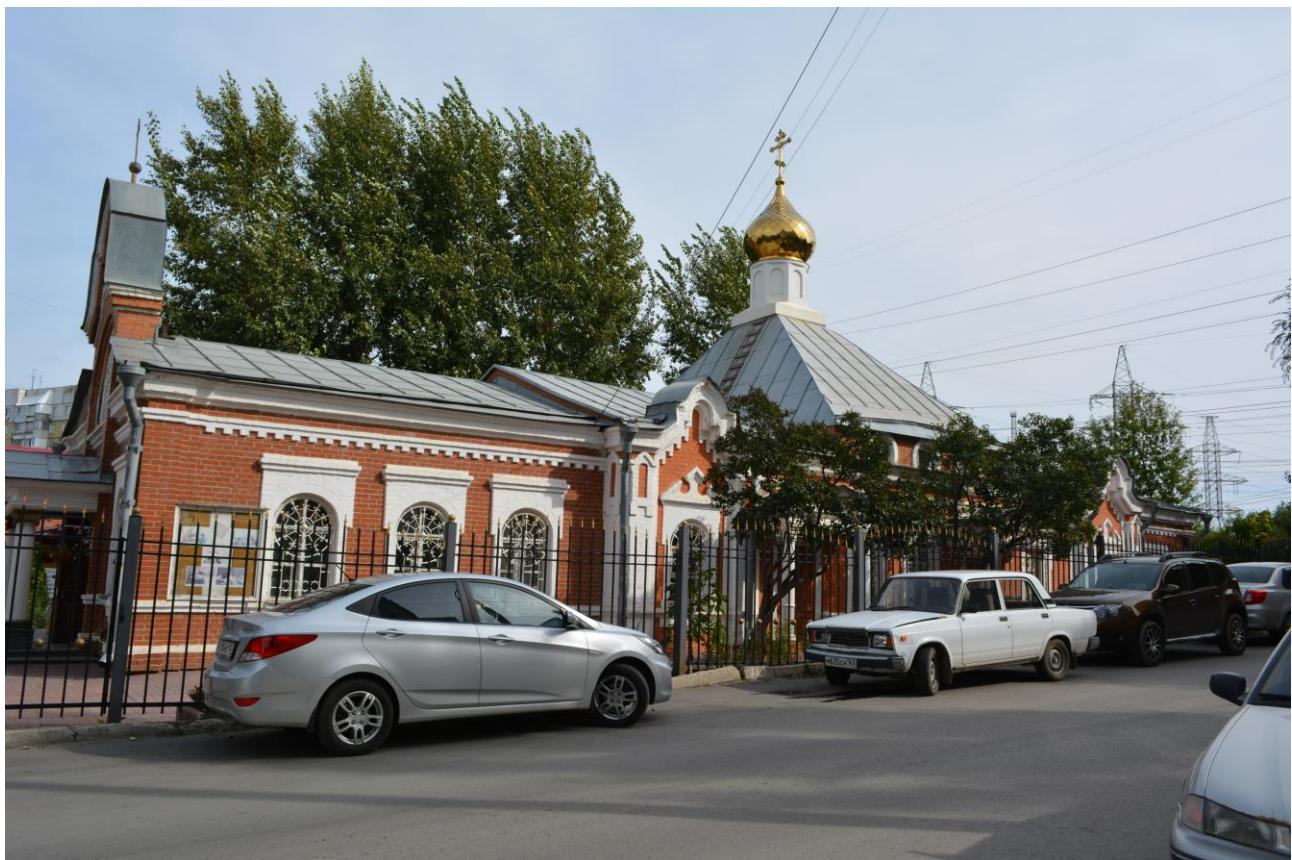
Графический анализ производился в горизонтальной плоскости. Чертеж «Анализ визуального восприятия объекта культурного наследия» выполнен на топооснове. Графически установлены зоны видимости, линии оптимального визуального восприятия Объекта и основные точки обзора, определен локальный бассейн видимости.

Главное направление обзора - с ул. Солнечной и ул. Ново-Вокзальной (с южной стороны), откуда открываются виды на главный и торцевые фасады здания, и должен быть обеспечен полный обзор на всю высоту Объекта, угол зрения принят -27^0 (расстояние не менее двух высот). Второстепенное направление обзора - с территории храмового комплекса, откуда открывается вид на дворовые фасады. Были построены в горизонтальной плоскости лучи видимости с углами зрения соответственно 27^0 и 45^0 , определившими бассейн видимости для Объекта, являющийся основой для установления границ зон охраны Объекта.

Видовые точки относительно объекта являются дальными, относительно поселения – внутренними

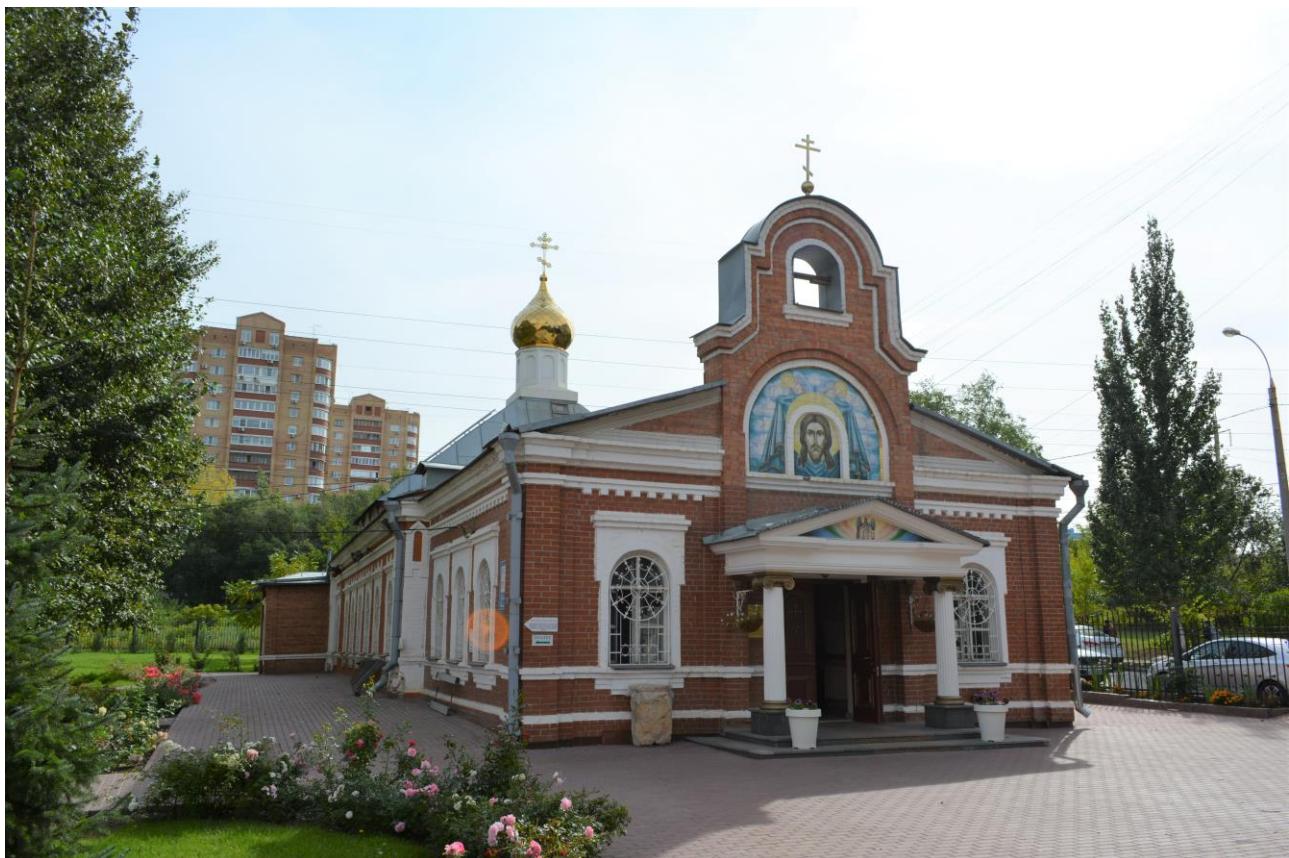
Комплексный анализ видового раскрытия Объекта, включающий натурные наблюдения, фотофиксацию и графическую модель, позволяет установить структуру видового раскрытия Объекта и сделать обоснованные практические выводы по установлению границ зон охраны.

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.



Вид на Объект с ул. Ново-Вокзальная (южная часть дороги)

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.



Вид на Объект с храмового комплекса северной стороны

Для обоснования придельной высотности допустимого строительства в границах устанавливаемых зон были построены развертки (лучевые сечения) по ул. Солнечной и ул. Ново-Вокзальной (южная часть дороги). Придельная высота зданий, строений, сооружений в ближайшем окружении не влияющая негативно на Объект была установлена 16 м (от уровня отмостки до конька кровли) и 14 м (от уровня отмостки до карниза). Предельно допустимая высота для храмовых построек 44 м (без учёта шпилей, крестов).

Развертки и направления вида показаны на листе №5 «Анализ визуального восприятия объекта культурного наследия».

На основании проведенных историко-культурных, градостроительных исследований и визуального осмотра территории был разработан историко-культурный опорный план. На плане показана существующая застройка. Застройка представлена нейтральными и дисгармонирующими зданиями. На противоположных сторонах улиц от Объекта расположены панельные девятиэтажные жилые дома, здание гаража. Основную часть квартала в границах ул. Солнечной, ул. Ново-Садовой, ул. Ново-Вокзальной (южная и северная часть дороги) занимает бурьян и заросли травы, организованна наземная стоянка. На пересечении ул. Ново-Садовой

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

и ул. Ново-Вокзальной (южная часть дороги) построены 14-этажные кирпичные жилые дома. На историко-культурном опорном плане показаны границы существующих кадастровых участков. Так же на историко-культурный опорный план перенесена граница территории загородного Архиерейского скита на момент 1898 г. и показан контур защитной зоны. См. Том 1 лист №5 «Историко-культурный опорный план».

2.7. Фотографические материалы



Фото 1. 18.09.2020 г. Вид на Объект «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)» с территории храмового комплекса (вид с севера).

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

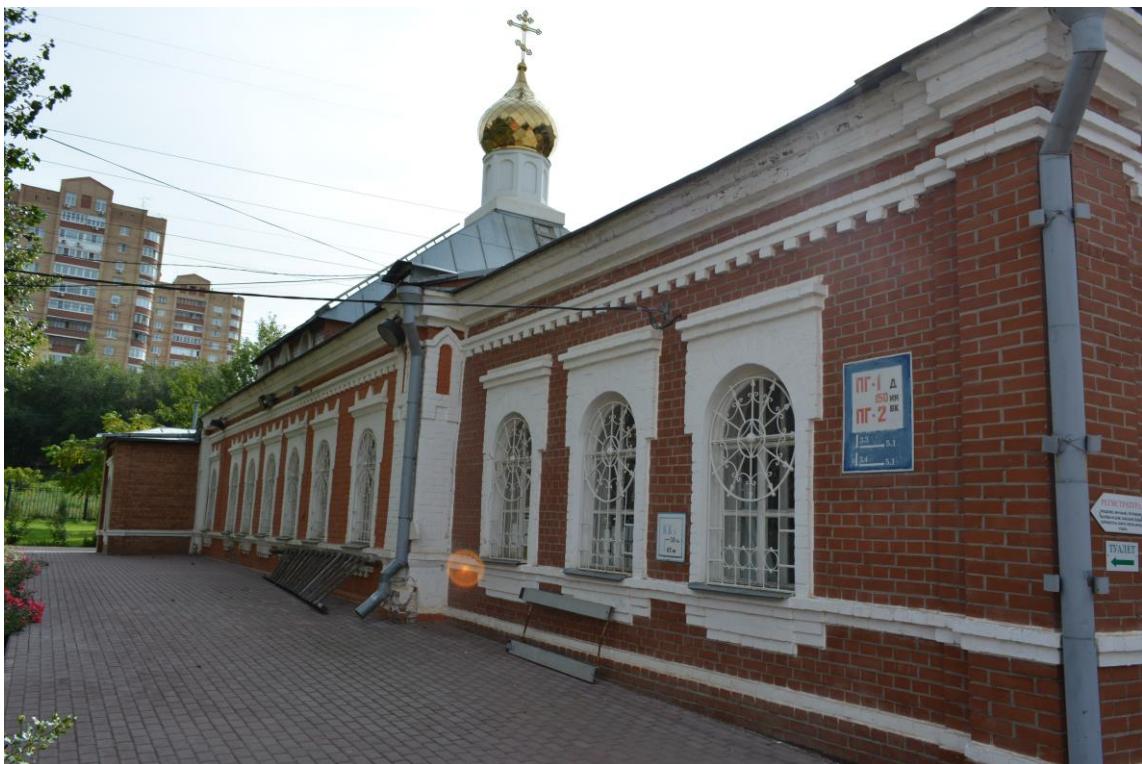


Фото 2. 18.09.2020 г. Вид на Объект «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)» с территории храмового комплекса (вид с севера).



Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Фото 3. 18.09.2020 г. Вид на Объект «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)» с территории храмового комплекса (вид с северо-запада).



Фото 4. 18.09.2020 г. Вид на Объект «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)» с территории храмового комплекса (вид с запада).

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.



Фото 5. 18.09.2020 г. Вид на Объект «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)» с территории храмового комплекса (вид с юго-востока).

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.



Фото 6. 18.09.2020 г. Вид на Объект «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)» с территории храмового комплекса (вид с юго-востока).

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

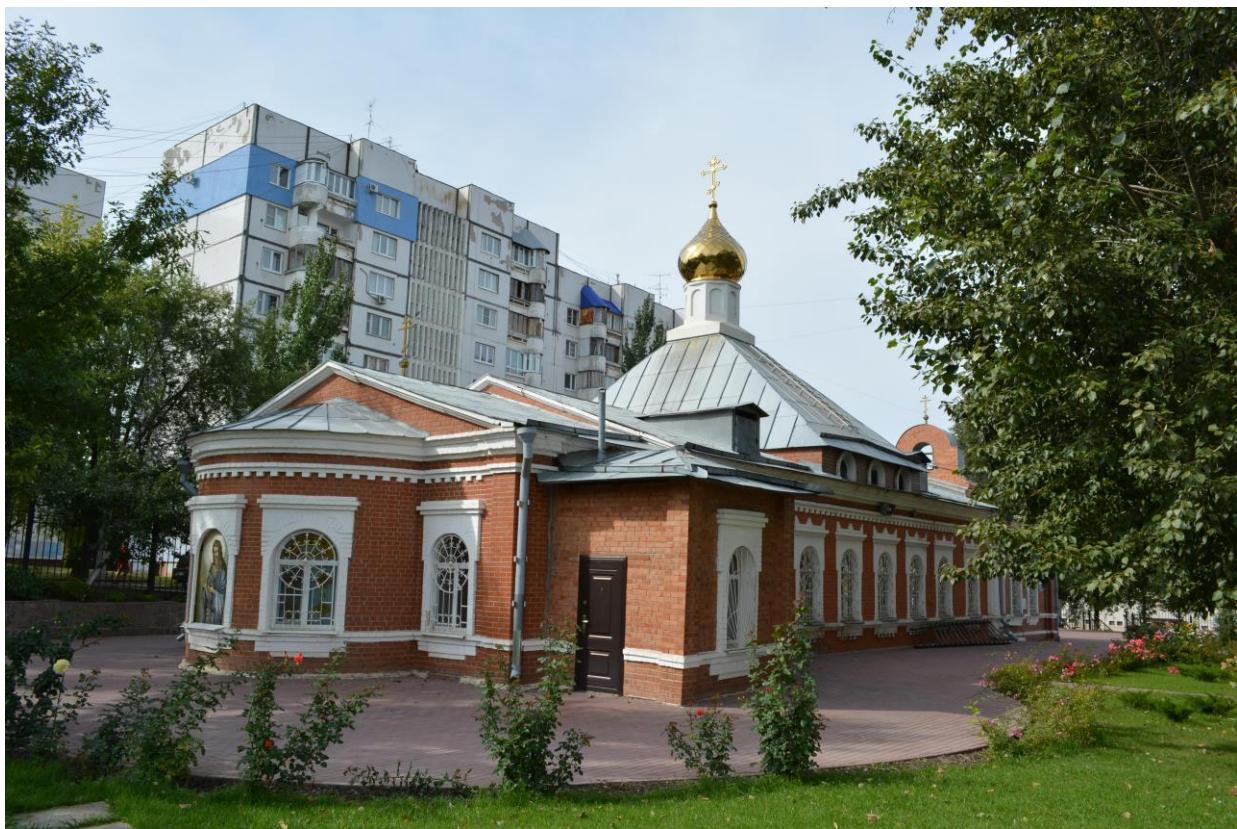
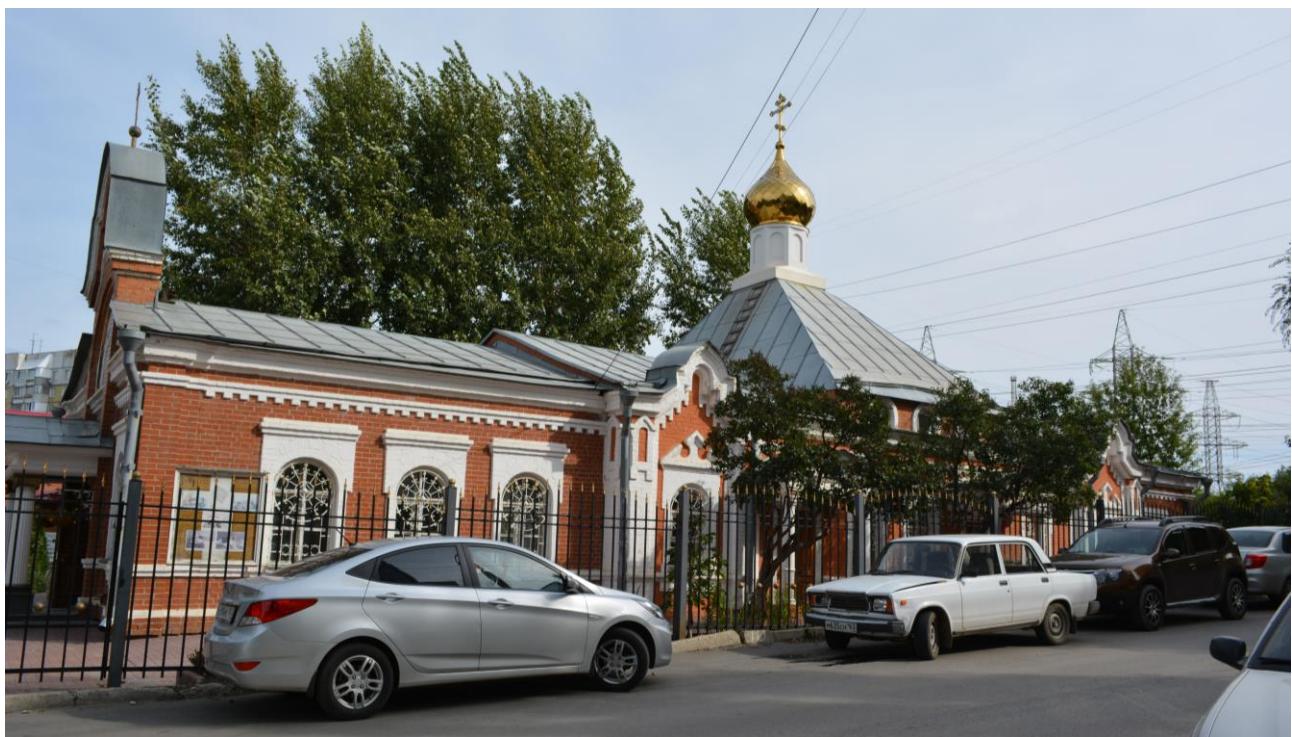


Фото 7. 18.09.2020 г. Вид на Объект «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)» с территории храмового комплекса (вид с востока).

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.



Фото 8. 18.09.2020 г. Вид на Объект «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)» с территории храмового комплекса (вид с северо-востока).



Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Фото 9. 18.09.2020 г. Вид на Объект «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)» с ул. Ново-Вокзальной (южная часть дороги).

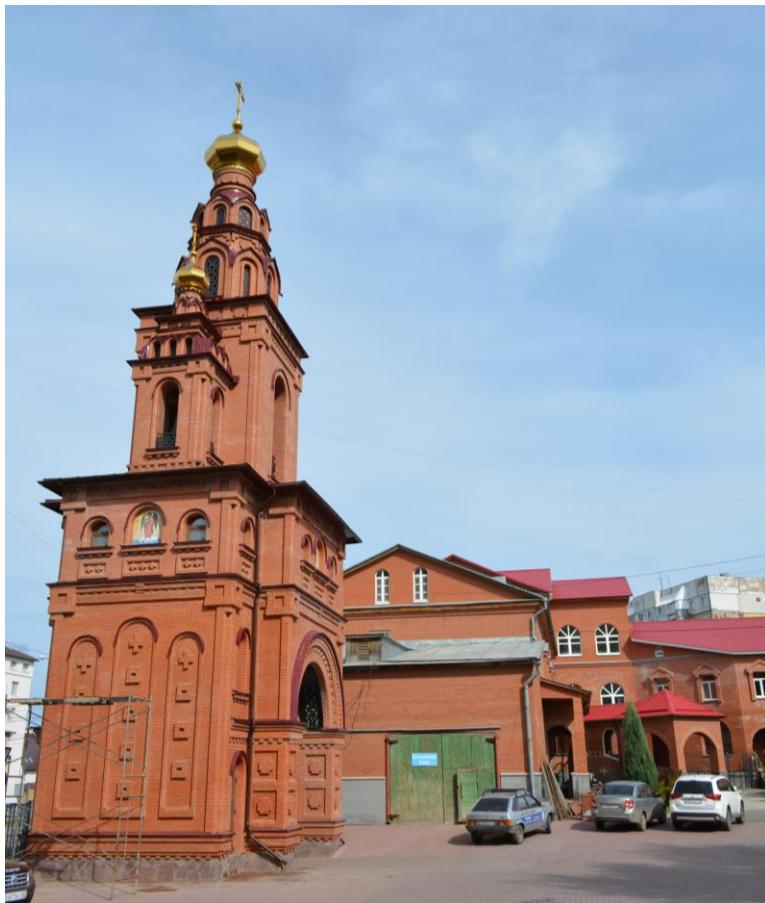


Фото 10. 18.09.2020 г. Вид на современные постройки на территории храмового комплекса.

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

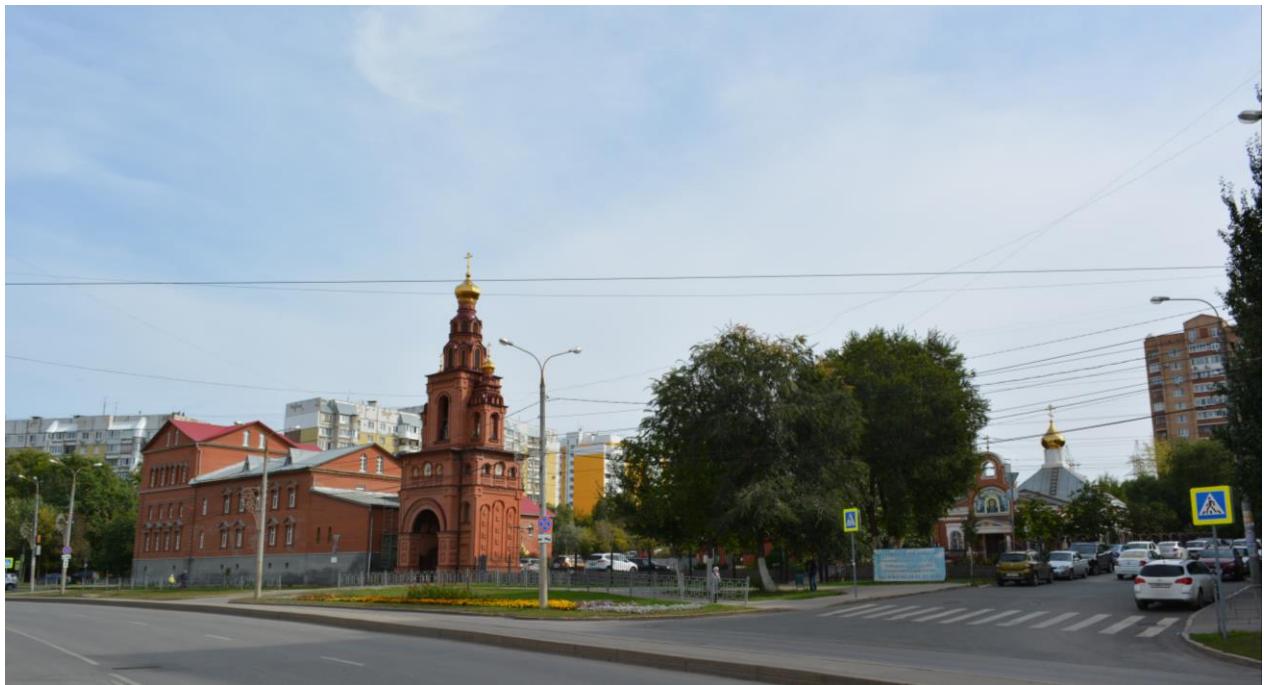


Фото 11. 18.09.2020 г. Вид на Объект «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)» с перекрёстка ул. Солнечной и ул. Ново-Вокзальной (южная часть дороги).



Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Фото 12. 18.09.2020 г. Вид на жилые дома, расположенные по адресу ул. Солнечная, 29 и ул. Ново-Вокзальная, 176 (вид с севера).



Фото 13. 18.09.2020 г. Вид на Объект «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)» с перекрёстка ул. Солнечной и ул. Ново-Вокзальной (северная часть дороги).

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.



Фото 14. 18.09.2020 г. Вид на здание, расположенное по адресу Солнечная, 26Б (вид с северо-востока).



Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Фото 15. 18.09.2020 г. Вид на озелененный участок с высокоствольными озеленением и жилые дома, расположенные по адресу ул. Солнечная, 31 и ул. Ново-Вокзальная, 277 с перекрёстка ул. Солнечной и ул. Ново-Вокзальной (северная часть дороги).



Фото 16. 18.09.2020 г. Вид с ул. Ново-Вокзальной (северная часть дороги).

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.



Фото 17. 18.09.2020 г. Вид с ул. Ново-Вокзальной (северная часть дороги).



Фото 18. 18.09.2020 г. Вид на озелененный участок и жилые дома, расположенные по адресу ул. Ново-Садовая, 224 литеры А, Б с ул. Ново-Садовой.

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.



Фото 19. 18.09.2020 г. Вид на озелененный участок и жилые дома, расположенные по адресу ул. Ново-Вокзальная, 172, 176 с ул. Ново-Вокзальной (южная часть дороги).



Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Фото 20. 18.09.2020 г. Вид на озелененный участок и жилые дома с ул. Ново-Вокзальной (южная часть дороги).

РАЗДЕЛ III. ПРОЕКТ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

3. Установление и описание границ территории Объекта культурного наследия

Территория Объекта культурного наследия – земельный участок (участки) Объекта культурного наследия, который относится к землям историко-культурного назначения, его правовой режим регулируется настоящим Проектом зон охраны, земельным законодательством Российской Федерации и Законом об объектах культурного наследия.

Согласно материалам государственного кадастра недвижимости Объект расположен на земельном участке с почтовым адресом ориентира: Самарская обл., г. Самара, Промышленный р-н, ул. Ново-Вокзальная 178; земельному участку присвоен кадастровый номер 63:01:0705003:30. Земельный участок площадью 9 620,90 кв.м, предназначен для строительства храмового комплекса: здания Богоявленского собора, административно-бытового корпуса, зданий гаража, туалета и магазина-сторожки, ограждения с надвратными колокольнями

Критериями для определения границ территорий памятников служат исторические границы собственного землевладения данного объекта, как правило, закрепленные на местности оградой. Для жилого или общественного здания – это участок земли в границах, определяемых по планам БТИ, внесенный или пока не внесенный в земельный кадастр, функционально связанный с данным объектом. А также с учетом ст.3.1 ФЗ-73 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». «Границы территории объекта культурного наследия могут не совпадать с границами существующих земельных участков. В границах территории объекта культурного наследия могут находиться земли, в отношении которых не проведен государственный кадастровый учет».

Сохранность планировочных, объемно-пространственных и архитектурно-художественных характеристик исторического владения является критерием при определении границ территории объекта культурного наследия.

К факторам, подлежащим учету при установлении границ территорий объектов культурного наследия, относятся:

- градостроительное положение объекта культурного наследия;
- объемно-пространственная структура комплекса застройки владения;
- типологические особенности памятника и его градостроительного окружения;

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

- геоморфологические особенности территории, ландшафтная организация исторической территории;
- особенности зрительного восприятия объекта культурного наследия;
- историческая функционально-планировочная структура территории, в том числе исторические границы владения;
- границы современного землепользования, линий градостроительного регулирования;
- особенности перспективного развития территории;
- требования современного функционального использования памятника истории и культуры.

На момент разработки проекта зон охраны границы территории объекта не установлены.

Итак, границы территории объекта культурного наследия «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1, должны определяться по следующим критериям:

- сохранность комплекса застройки землевладения является не высокой, так как границы территорий значительно изменены, а рассматриваемый объект является единственным сохранившимся зданием загородного Архиерейского скита.

- историко-культурная ценность Объекта высокая, так как здание сохранило историческое функциональное использования - религиозное.

При определении границ территорий рассматриваемого Объектов культурного наследия, учитывались следующие факторы:

- градостроительное положение объекта культурного наследия, выходящего своим главным фасадом на линию застройки ул. Ново-Вокзальной и ул. Солнечную, в структуре исторически сложившихся улиц города, угловое местоположение объекта культурного наследия, формирование образа улицы;

- особенности зрительного восприятия объекта культурного наследия связаны с его угловым метаположением, объект хорошо просматривается в створе улиц Солнечной и Ново-Вокзальной, наилучшее восприятие – с противоположной стороны улицы.

- здание размещено с отступом от линии застройки ул. Солнечной, объект, а именно историческая часть здания воспринимается с восточной стороны ул. Ново-Вокзальной и внутри дворовой территории современного храмового комплекса.

Границу территории следует установить вдоль наружных стен здания, с отступом 3-6 м для обеспечения обхода вокруг памятника. Примерно на расстоянии, равном двум высотам Объекта. С южной стороны граница территории совпадает с забором и границей кадастрового участка, с остальных сторон идет по внутри дворовой территории комплекс

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Территория памятника ТП

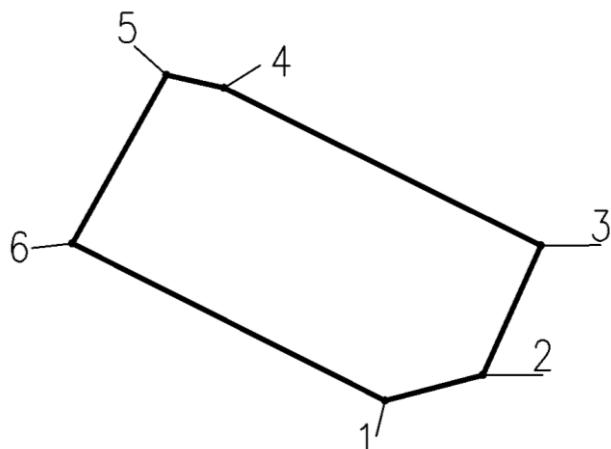


Таблица 3-1 Описание местоположения границ территории объекта культурного наследия

Сведения о местоположении границ территории объекта					
1. Система координат - МСК-63 зона 1 г. Самары.					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м				
	X	Y	Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности при наличии
1	2	3	4	5	6
1	393562.31	1377988.49	аналитический метод	0.10	-
2	393565.05	1377998.35	аналитический метод	0.10	-
3	393578.23	1378004.15	аналитический метод	0.10	-
4	393593.72	1377971.81	аналитический метод	0.10	-
5	393594.92	1377965.98	аналитический метод	0.10	-
6	393577.73	1377956.69	аналитический метод	0.10	-
1	393562.31	1377988.49	аналитический метод	0.10	-

Прохождение границы		Описание прохождения границы
От точки	До точки	

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Ахиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

1	2	3
1	2	Идёт на северо-восток
2	3	Идёт на северо-восток
3	4	Идёт на северо-запад
4	5	Идёт на северо-запад
5	6	Идёт на юго-запад
6	1	Идёт на юго-восток

Графическое отображение границ территории Объекта (на основе координатного описания в местной системе координат города Самара) выполнено на чертеже Том 1 Лист 6 «Проект границ территории объекта культурного наследия. Границы территории М 1:1000».

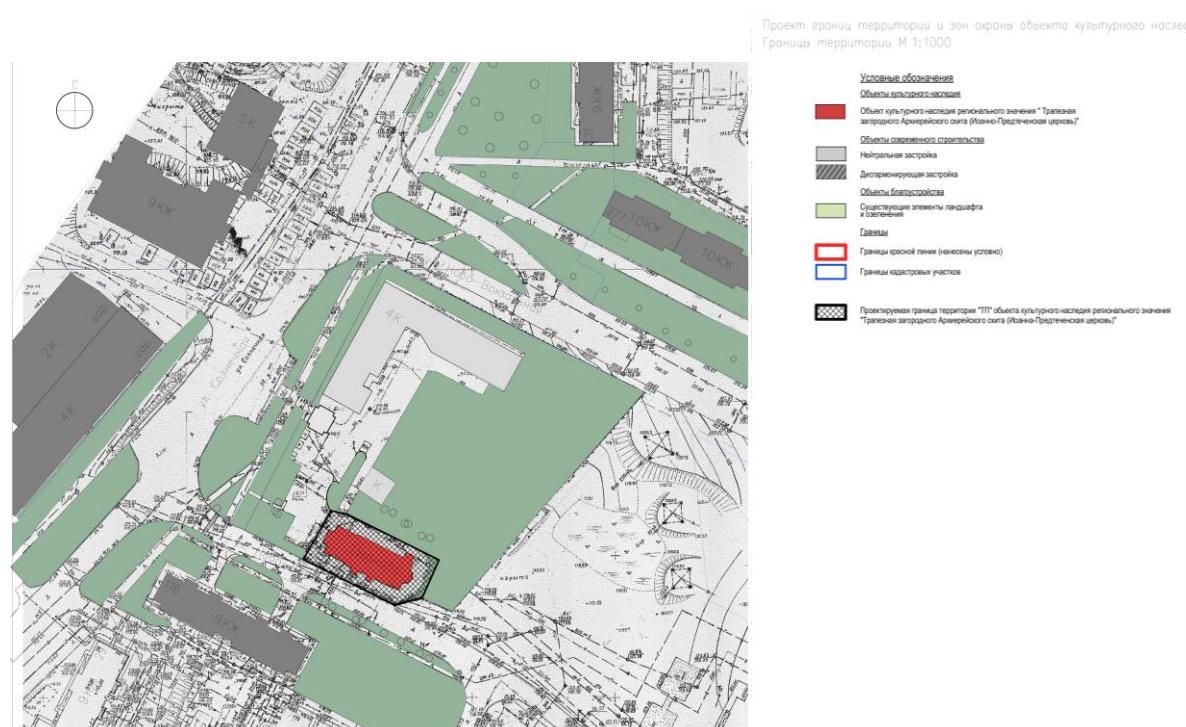


Рисунок 3-1 Проект границ территории объекта культурного наследия

3.1. Режим использования территории памятника

Предлагается нижеследующий режим использования территории Объекта культурного наследия регионального значения.

В границах территории Объекта культурного наследия разрешается:

- ремонт, консервация и реставрация Объекта культурного наследия без изменения особенностей, составляющих предмет охраны Объекта культурного

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

наследия, юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– обеспечение мер пожарной безопасности Объекта культурного наследия.

В границах территории объекта культурного наследия запрещается:

– снос, повреждение объекта культурного наследия, в том числе его элементов и предмета охраны;

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

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

- установка на фасаде и крыше Объекта культурного наследия кондиционеров, крупногабаритных антенн и иных элементов инженерного оборудования;
- строительство объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации) надземным способом;
- установка киосков, павильонов, навесов; малых архитектурных форм, за исключением восстановления утраченных;
- уничтожение предмета охраны Объекта культурного наследия.

РАЗДЕЛ IV. ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

4.1. Концепция проекта зон охраны

В работе была принята концепция охранного зонирования и градостроительных регламентов, основанная на истории развития города, изучении международного опыта и материалах генерального плана г. о. Самара. Концепция базируется на законах и подзаконных актах, перечисленных выше, но, одновременно, позволяет учесть специфику конкретного города, в данном случае Самары.

Объект культурного наследия рассматривается вместе с его окружением и понимается как неотъемлемая часть архитектурно-исторической среды, в формировании которой было выделено ряд этапов. Одна из основных проблем архитектурно-исторической среды состоит в сохранении идентичности исторических городов и их застройки. Привлекательность исторического города сегодня оценивается как условие его устойчивого экономического развития в перспективе.

Основная цель проекта зон охраны – обеспечить сохранность объекта культурного наследия в его исторической среде; сохранить всё многообразие городских видов среды, панорам и видовых картин на объекты историко-культурного наследия. Авторы придерживаются комплексного подхода, который позволяет сохранить целостность архитектурно-исторической среды, когда каждый из историко-типологических слоев, связанных с градостроительной историей Самары, сохраняется и транслируется в будущее. Кроме того, Проектом предусматривается назначение и уточнение границ зон охраны с учетом исторических границ домовладения, если таковые будут установлены в ходе выполнения научно-проектных работ, и существующих земельных участков согласно материалам государственного кадастра.

Итак, на основе археологических (в том числе архивных картографических) исследований была проработана и принята следующая концепция: **в планировочной структуре, силуэте и облике города должны быть по возможности сохранены фрагменты архитектурно-исторической среды всех градостроительных слоев, накопленных им в процессе исторического развития.**

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Таких историко-типологических слоев, соответствующих этапам развития города, обоснованно было принято шесть (см. п.3.1):

- «Древняя Самара» (1586 – 1705 гг.);
- «Дорегулярная Самара» (1706 – 1780 гг.);
- «Уездная (регулярная) Самара» (1781-1850 гг.);
- «Губернская (регулярная) Самара» (1851-1917 гг.);
- «Самара эпох конструктивизма» (1917-1930 гг.);
- «Самара сталинской эпохи» (1930 – 1950 гг.).
- «Современная Самара» (1960 гг - по настоящее время)

Границы историко-типологических слоев, соответствующих этапам развития города, указаны в обосновывающих материалах и определяют особые ограничения (обременения), отраженные в градостроительных регламентах (см. лист №1 графических материалов Том 1). Рассматриваемый объект культурного наследия «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», относятся к этапу развития города «Губернская (регулярная) Самара» (1851-1917 гг.), однако окружающая застройка принадлежит «Современной Самаре», с чем связана особая сложность разработки проекта.

Поскольку историческая застройка в этой части города неоднородна и различается по датировке (историчности), характеру, плотности, репрезентативности застройкой. Сохранение объектов культурного наследия каждого из выявленных историко-типологических слоев видится одной из основных задач охранной деятельности в г.о. Самара. Каждый объект культурного наследия представляет определенный этап в развитии города, особый историко-типологический слой.

От стрелки рек Волги и Самары до ул. Красноармейская наблюдается приоритет исторической застройки и в большинстве случаев сохраняется качество её целостности, что хорошо прочитывается с внутренних видовых точек восприятия. С внешних видовых точек восприятия силуэты и панорамы центральной исторической планировочной зоны г.о. Самары сильно видоизменены и нарушены новой, часто дисгармоничной застройкой.

В застройке периферии центральной исторической планировочной зоны г.о. Самары наблюдается перевес (в границах ул. Ульяновская и Братьев Коростелевых согласно плану г.о. Самара 1839-1840 г.г.) или преобладание (в границах ул. Полевая и ул. Агибалова согласно плану г. Самара нач. XX в.) новой, ветхой малоценней и характерной застройки.

Рассматриваемый объект культурного наследия «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)» расположен за территорией исторического центра, на территории бывшей «Самарской городской дачи». В настоящее время данная часть города характеризуется микрорайонной застройкой с сохранением частной усадебной застройки на спусках к р. Волге (от ул. Солнечной), которая активно застраивается многоэтажными жилыми домами. В ближайшем окружении Объекта историческая застройка отсутствует, сохранились лишь

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

единичные памятники, расположенные не в прямой видимости друг от друга – бывшие дачи (Дача купца В.М. Сурошникова. Арх. Шехтель Ф.О., Дача купца В.Н. Башкирова (В.М. Сурошникова): дом владельца; дом арендаторов; переход-галерея, Питейное заведение (загородный ресторан), Жилой дом на даче почетного гражданина города А.А. Титова), находящиеся на 7-ой дачной просеке на территории санатория ПриВО «Волга» на расстоянии более 1,5 км от рассматриваемого объекта.

Данный проект направлен на сохранение объекта культурного наследия «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», путем назначения зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным **регламентам использования территорий в границах обозначенных зон**.

На территории Самары сохраняются как объекты градостроительной охраны:

- ценные и устойчивые элементы планировочной структуры (улицы, площади, красные линии застройки и пр.);
- ценные элементы ландшафтно-композиционной структуры (парки, скверы, склоны и пр.);
- ценные объекты историко-архитектурной среды (объекты культурного наследия, характерная застройка и пр.).

В Проекте зон охраны в соответствии с Законом об объектах культурного наследия, реестрами объектов культурного наследия Самары, с историко-культурным опорным планом (ИКОП) на рассматриваемой территории объекты культурного наследия отсутствуют.

Кроме того, в разрабатываемом проекте зон охраны отражены следующие объекты:

- нейтральная застройка;
- дисгармонирующую застройку;

В проекте зон охраны индивидуально для объекта культурного наследия «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)» определены границы следующих зоны, для которых установлены различные ограничения (обременения):

- *территория объекта культурного наследия (ТП);*
- *охранная зона «ОЗ» (участок 1)*
- *зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗРЗ (участок 1)»*
- *зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗРЗ (участок 2)»*

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗРЗ (участок 3)»
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗРЗ (участок 4)»
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗРЗ (участок 5)»
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗРЗ (участок 6)»
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗРЗ (участок 7)»
- зона охраняемого природного ландшафта «ЗОПЛ (участок 1)»
- зона охраняемого природного ландшафта «ЗОПЛ (участок 2)»
- зона охраняемого природного ландшафта «ЗОПЛ (участок 3)»

Территория памятника включает земельный участок, непосредственно занятый Объектом культурного наследия и связанный с ним исторически и функционально, который является его неотъемлемой частью. **Граница территории определена вокруг здания и включает тротуар по периметру объекта.**

Границы охранной зоны определяются предметом охраны объекта культурного наследия и сложившейся градостроительной ситуацией. Методология определения границы **охранной зоны** сводится к следующему: охранная зона объекта культурного наследия предназначена для создания благоприятных условий размещения Объекта, его гармоничного ближайшего окружения и такого визуального восприятия, при котором сохраняются наилучшие видовые точки раскрытия Объекта.

Охранная зона ОЗ (участок 1) включает земельный участок, который располагается вдоль ул. Ново-вокзальная (южная часть дороги) и охватывает собой территорию объекта культурного наследия. Охранная зона с северо-восточной стороны примыкает к зоне ЗРЗ (участок 1). Охранная зона устанавливается в целях сохранения Объекта и его ближайшего окружения.

Методология определения границы **зоны регулирования застройки** в наиболее общем случае сводится к следующему:

- зона регулирования застройки «ЗРЗ (участок 1)» служит сохранению масштаба застройки, при котором памятник воспринимается как органичная часть застройки. Зона охватывает территорию в глубине квартала. С юго-западной стороны прилегает к охранной зоне ОЗ (участок 1), а с северо-восточной и юго-восточной стороны к зоне ЗРЗ (участок 2). Зона предназначена для обеспечения видимости объекта культурного наследия с ближних и средних точек, когда он виден с ул. Ново-Вокзальная (южная часть дороги).

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

- зона регулирования застройки «ЗРЗ (участок 2)» служит сохранению масштаба застройки, при котором памятник воспринимается как органическая часть застройки. Зона охватывает территорию с северо-восточной стороны от Объекта культурного наследия. Зона предназначена для обеспечения видимости объекта культурного наследия с ближних и средних точек, когда он виден с ул. Ново-вокзальная (северная часть дороги). Зона обеспечивает частичную видимость Объекта, выполняющего роль локального ориентира;

- зона регулирования застройки «ЗРЗ (участок 3)» служит сохранению масштаба застройки, при котором памятник воспринимается как органическая часть застройки. Зона охватывает территорию с юго-восточной стороны от Объекта культурного наследия. Зона предназначена для обеспечения видимости объекта культурного наследия с ближних и средних точек, когда он виден с ул. Ново-Садовой. Зона обеспечивает частичную видимость Объекта, выполняющую роль локального ориентира;

- зона регулирования застройки «ЗРЗ (участок 4)» служит сохранению масштаба застройки, при котором памятник воспринимается как органическая часть застройки. Зона расположена вдоль ул. Ново-вокзальная (южная часть дороги) и охватывает территорию с юго-восточной стороны от Объекта культурного наследия. Зона предназначена для обеспечения видимости объекта культурного наследия с ближних и средних точек, когда он виден с ул. Ново-Садовой. Зона обеспечивает частичную видимость Объекта, выполняющую роль локального ориентира;

- зона регулирования застройки «ЗРЗ (участок 5)» служит для обеспечения сохранности основных точек восприятия Объекта, а именно исторической части здания с ул. Ново-Вокзальной (южная часть дороги). Зона охватывает прямоугольный озелененный участок на противоположной от Объекта стороне ул. Ново-Вокзальной (южная часть дороги);

- зона регулирования застройки «ЗРЗ (участок 6)» служит для обеспечения сохранности основных точек восприятия Объекта, а именно исторической части здания с ул. Ново-Вокзальной (южная часть дороги). Зона охватывает прямоугольный озелененный участок на противоположной от Объекта стороне ул. Ново-Вокзальной (южная часть дороги);

- зона регулирования застройки «ЗРЗ (участок 7)» служит сохранению масштаба застройки, при котором памятник воспринимается как органическая часть застройки улицы Солнечной. Зона расположена на противоположной стороне ул. Солнечной, охватывает гаражный комплекс с автосервисом и мойкой машин. Зона предназначена для обеспечения видимости объекта культурного наследия со средних точек и служит регулированию фона его восприятия с противоположной стороны улицы;

Методология определения границы **зоны охраняемого природного ландшафта** в наиболее общем случае сводится к следующему:

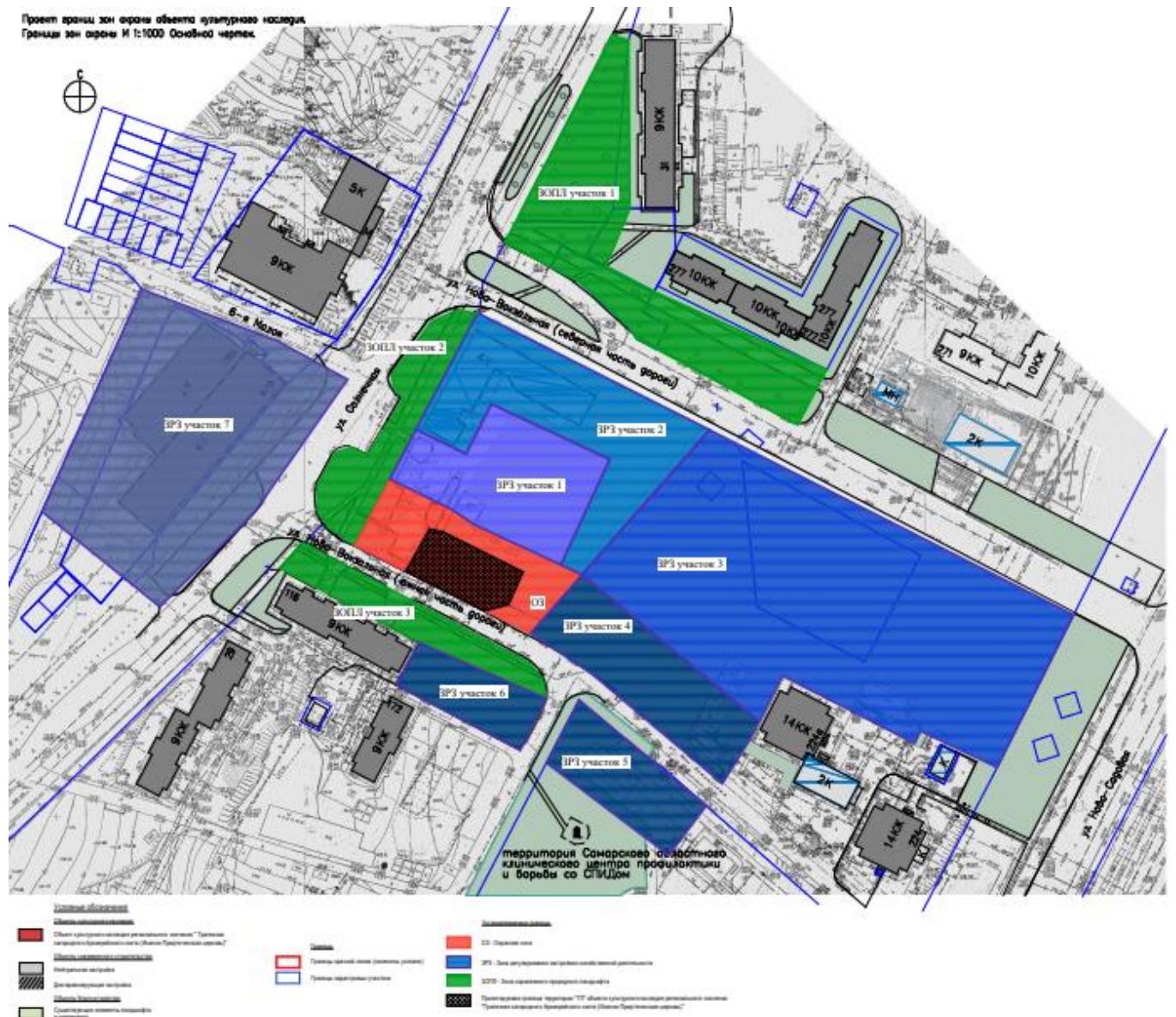
- зона охраняемого природного ландшафта «ЗОПЛ (участок 1)» устанавливается в целях сохранения Объекта в его архитектурно-исторической среде и регенерации характерного окружения Объекта. Зона охраняемого природного

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

ландшафта расположена на пересечении ул. Солнечной и ул. Ново-Вокзальной (северная части дороги), охватывает озелененный участок с высокоствольными озеленением, предположительно существовавшим при загородном Архиерейском ските.

- зона охраняемого природного ландшафта «ЗОПЛ (участок 2)» Зона охраняемого природного ландшафта расположена перед входом в Архиерейский скит, охватывает озелененный участок, предположительно существовавшим при загородном Архиерейском ските.

- зона охраняемого природного ландшафта «ЗОПЛ (участок 3)» Зона охраняемого природного ландшафта расположена на противоположной от памятника стороне ул. Ново-Вокзальной (южная часть дороги), охватывает озелененный участок.



Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Рисунок 3-1 Проект границ зон охраны

Градостроительные регламенты, устанавливаемые в составе проекта зон охраны в обязательном порядке учитывают специфику местоположения объекта культурного наследия в структуре города.

В процессе разработки за основу принятые следующие **организационно-правовые и проектно-регулятивные принципы**, требующие обязательного выполнения:

- обеспечение сохранности объекта культурного наследия;
- установление требований к градостроительным регламентам, ограничивающих хозяйственную деятельность, новое строительство и реконструкцию существующей застройки;
- установление регламентов, направленных на сохранение исторических знаков в застройке при возможном ее доформировании и обновлении, что должно способствовать популяризации и сохранению объекта культурного наследия.

Результаты работы направлены на сохранение многообразия типологии исторической застройки, ее своеобразия и должны способствовать оперативной оценке степени влияния на Объект, в случае ведения нового проектирования и строительства в зоне видимости памятника.

4.2. Установление и описание границ зон охраны Объекта культурного наследия

Для объекта культурного наследия регионального значения «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)» установлены следующие зоны охраны:

- Охранная зона
«ОЗ» (участок 1);
- Зона 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)»;
- Зона охраняемого природного ландшафта
«ЗОПЛ (участок 1)», «ЗОПЛ (участок 2)», «ЗОПЛ (участок 3)».

4.2.1. Охранная зона

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

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Границы охранной зоны объекта культурного наследия определяются предметом охраны объекта культурного наследия и сложившейся градостроительной ситуацией.

4.2.1.1. Охранная зона «ОЗ»

Охранная зона (ОЗ) охватывает территорию, прилегающую к ул. Ново-Вокзальная с юго-западной стороны и к зоне ЗРЗ участок 1 с северо-восточной стороны.

Охранная зона устанавливается в целях сохранения Объекта и его ближайшего окружения.

Охранная зона «ОЗ»

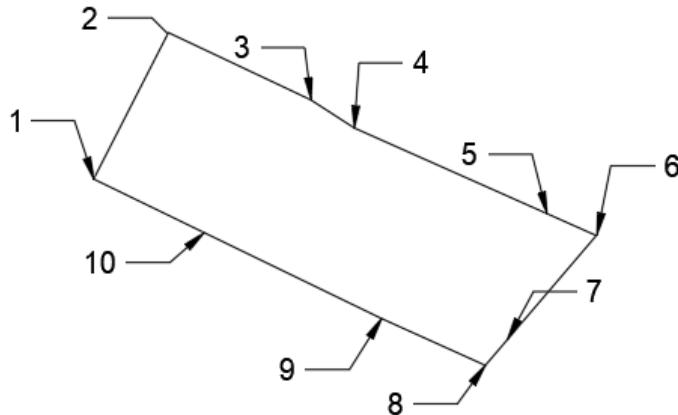


Таблица 4.2.1.1.-1 Описание местоположения границ ОЗ

Сведения о местоположении границ ОЗ					
1. Система координат - МСК-63 зона 1 г. Самары.					
2. Сведения о характерных точках границ ОЗ					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м				
	X	Y	Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности при наличии

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

1	2	3	4	5	6
1	393587.83	1377935.8	аналитический метод	0.10	-
2	393614.60	1377949.47	аналитический метод	0.10	-
3	393602.33	1377975.49	аналитический метод	0.10	-
4	393597.17	1377983.48	аналитический метод	0.10	-
5	393581.49	1378018.75	аналитический метод	0.10	-
6	393577.48	1378027.78	аналитический метод	0.10	-
7	393558.51	1378011.55	аналитический метод	0.10	-
8	393553.74	1378007.47	аналитический метод	0.10	-
9	393562.31	1377988.49	аналитический метод	0.10	-
10	393578.02	1377956.02	аналитический метод	0.10	-
1	393587.83	1377935.8	аналитический метод	0.10	-

Прохождение границы		Описание прохождения границы
От точки	До точки	
1	2	3
1	2	начинается в т. 1 расположенной на ул. Ново-Вокзальной (южная часть дороги) и идет на северо-восток по внутриквартальной территории до т. 2
2	6	далее от т.2 идет на юго-восток по внутриквартальной территории через т. 3, т. 4, т. 5 до т. 6
6	8	далее от т.6 идет на юго-запад по внутриквартальной территории через т. 7 до т. 8
8	1	далее от т.5 идет на северо-запад вдоль ул. Ново-Вокзальной (южная часть дороги) до исходной т. 1

Графическое отображение границ установленных зон охраны Объекта (на основе координатного описания в местной системе координат города Самара) выполнено на чертеже Том 2 Лист 1 «Проект границ зон охраны объекта культурного наследия. Границы зон охраны М 1:1000»

4.2.2. Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территории, в

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

пределах которых устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности установлены в целях сохранения визуального восприятия объекта и сомасштабности окружающей застройки. Зоны необходимы для создания гармоничного единства Объекта и новой застройки, а также для нейтрализации существующих дисгармонирующих зданий и исключения возможности размещения новых дисгармонирующих зданий, строений, сооружений, препятствующих комплексному восприятию Объекта культурного наследия.

4.2.2.1 Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

«ЗРЗ (участок 1)»

Зона регулирования застройки «ЗРЗ (участок 1)» служит сохранению масштаба застройки, при котором памятник воспринимается как органичная часть застройки квартала. Зона прилегает к охранной зоне ОЗ участок 1 с юго-западной стороны. Зона предназначена для обеспечения видимости объекта культурного наследия с ближних и средних точек. Зона обеспечивает частичную видимость Объекта, выполняющего роль городского ориентира.

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

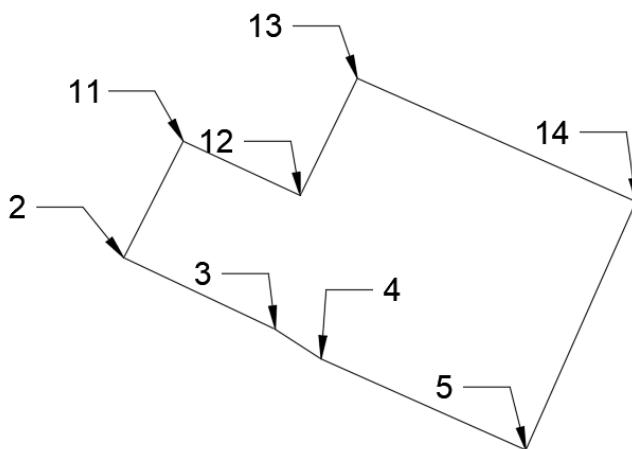


Таблица 4.2.2.1.-1 Описание местоположения границ ЗРЗ (участок 1)

Сведения о местоположении границ ЗРЗ (участок 1)
3. Система координат - МСК-63 зона 1 г. Самары.
4. Сведения о характерных точках границ ЗРЗ (участок 1)

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности при наличии
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
2	393614.60	1377949.47	аналитический метод	0.10	-
11	393634.66	1377959.72	аналитический метод	0.10	-
12	393625.32	1377979.88	аналитический метод	0.10	-
13	393645.48	1377989.72	аналитический метод	0.10	-
14	393624.26	1378037.76	аналитический метод	0.10	-
5	393581.49	1378018.75	аналитический метод	0.10	-
4	393597.17	1377983.48	аналитический метод	0.10	-
3	393602.33	1377975.49	аналитический метод	0.10	-
2	393614.60	1377949.47	аналитический метод	0.10	-
Прохождение границы		Описание прохождения границы			
От точки	До точки				
1	2	3			
2	11	начинается в т. 2 расположенной на внутридворовой территории и идет на северо-восток по внутридворовой территории до т. 11			
11	12	далее от т. 11 идет на юго-восток по внутридворовой территории до т. 12			
12	13	далее от т. 12 идет на северо-восток по внутридворовой территории до т. 13			
13	14	далее от т. 13 идет на юго-восток по внутридворовой территории до т. 14			
14	5	далее от т. 14 идет на юго-запад по внутридворовой территории до т. 5			
5	2	далее от т. 5 идет на северо-запад по внутридворовой территории через т. 4, т. 3 до исходной т. 2 расположенной на внутридворовой территории			

Графическое отображение границ установленных зон охраны Объекта (на

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

основе координатного описания в местной системе координат города Самара) выполнено на чертеже Том 2 Лист 1 «Проект границ зон охраны объекта культурного наследия. Границы зон охраны М 1:1000»

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

Зона регулирования застройки «ЗРЗ (участок 2)» служит сохранению масштаба застройки, при котором памятник воспринимается как органичная часть застройки квартала. Зона охватывает территорию северо-восточной стороны от Объекта культурного наследия. Зона предназначена для обеспечения видимости объекта культурного наследия с ближних и средних точек, когда он виден с ул. Ново-Вокзальная (северная часть дороги). Зона обеспечивает частичную видимость Объекта, выполняющего роль городского ориентира.

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

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

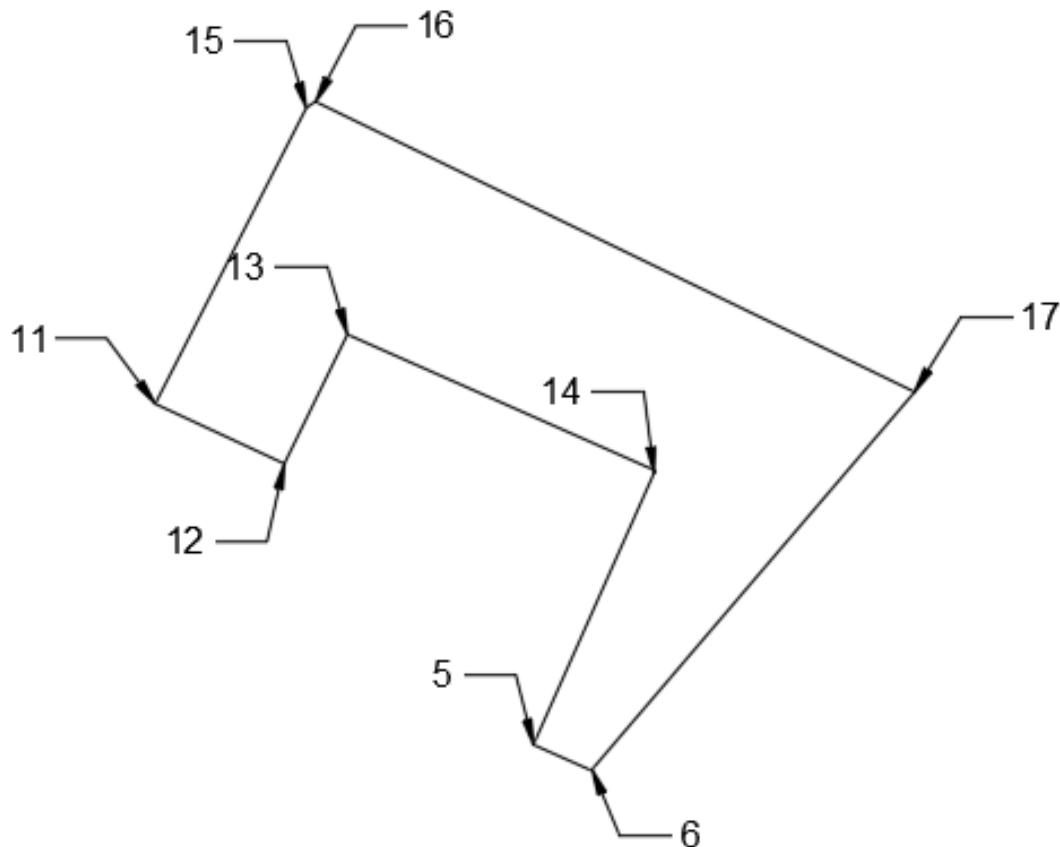


Таблица 4.2.2.2.-1 Описание местоположения границ ЗРЗ (участок 2)

Сведения о местоположении границ ЗРЗ (участок 2)					
1. Система координат - МСК-63 зона 1 г. Самары.					
2. Сведения о характерных точках границ ЗРЗ (участок 2)					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности при наличии
1	2	3	4	5	6
11	393634.66	1377959.72	аналитический метод	0.10	-
15	393680.85	1377983.32	аналитический метод	0.10	-
16	393681.82	1377984.71	аналитический метод	0.10	-

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

17	393636.52	1378078.26	аналитический метод	0.10	-
6	393577.48	1378027.78	аналитический метод	0.10	-
5	393581.49	1378018.75	аналитический метод	0.10	-
14	393624.26	1378037.76	аналитический метод	0.10	-
13	393645.48	1377989.72	аналитический метод	0.10	-
12	393625.32	1377979.88	аналитический метод	0.10	-
11	393634.66	1377959.72	аналитический метод	0.10	-
Прохождение границы		Описание прохождения границы			
От точки	До точки				
1	2			3	
11	16	начинается в т. 11 расположенной на внутридворовой территории и идет на северо-восток через т. 15 до т.16			
16	17	далее от т.16 идет на юго-восток по внутридворовой территории до т.17			
17	6	далее от т.17 идет на юго-запад по внутридворовой территории до т. 6			
6	5	далее от т. 6 идет на северо-запад по внутридворовой территории до т. 5			
5	14	далее от т. 5 идет на северо-восток по внутридворовой территории до т. 14			
14	13	далее от т.14 идет на северо-запад по внутридворовой территории до т. 13			
13	12	далее от т. 13 идет на юго-запад по внутридворовой территории до т.12			
12	11	далее от т.12 идет на северо-запад к исходной т.11			

Графическое отображение границ установленных зон охраны Объекта (на основе координатного описания в местной системе координат города Самара) выполнено на чертеже Том 2 Лист 1 «Проект границ зон охраны объекта культурного наследия. Границы зон охраны М 1:1000»

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

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

Зона регулирования застройки «ЗРЗ (участок 3)» служит сохранению масштаба застройки, при котором памятник воспринимается как органичная часть застройки квартала. Зона охватывает территорию юго-восточной стороны от Объекта культурного наследия. Зона предназначена для обеспечения видимости объекта культурного наследия с ближних и средних точек, когда он виден с ул. Ново-Садовая. Зона обеспечивает частичную видимость Объекта, выполняющего роль городского ориентира.

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

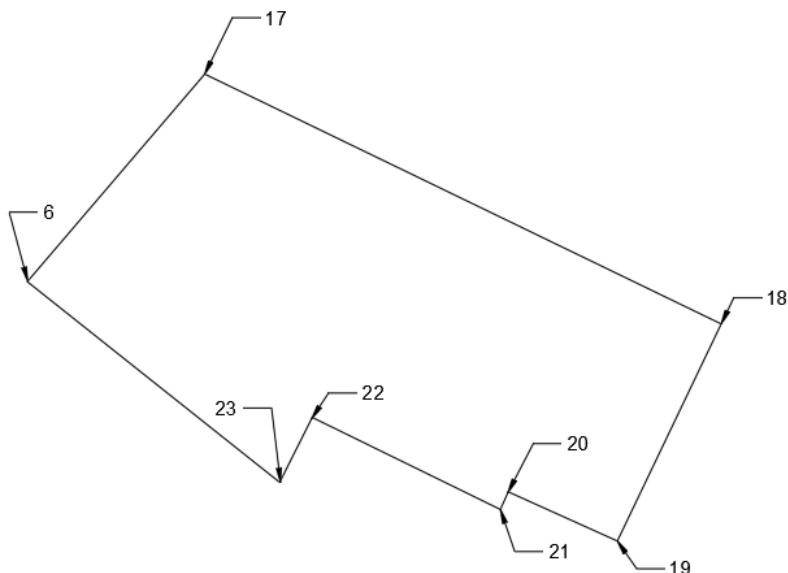


Таблица 4.2.2.3.-1 Описание местоположения границ ЗРЗ (участок 3)

Сведения о местоположении границ ЗРЗ (участок 3)					
1. Система координат - МСК-63 зона 1 г. Самары.					
2. Сведения о характерных точках границ ЗРЗ (участок 3)					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности при наличии
	X	Y			
1	2	3	4	5	6

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

6	393577.48	1378027.78	аналитический метод	0.10	-
17	393636.52	1378078.26	аналитический метод	0.10	-
18	393565.46	1378225.17	аналитический метод	0.10	-
19	393503.72	1378195.62	аналитический метод	0.10	-
20	393517.71	1378164.58	аналитический метод	0.10	-
21	393512.69	1378162.36	аналитический метод	0.10	-
22	393538.87	1378108.83	аналитический метод	0.10	-
23	393520.41	1378099.56	аналитический метод	0.10	-
6	393577.48	1378027.78	аналитический метод	0.10	-

Прохождение границы		Описание прохождения границы
От точки	До точки	
1	2	3
6	17	начинается в т. 6 и идет на северо-восток по внутридворцовой территории до т. 17
17	18	далее от т. 17 идет на юго-восток по внутридворцовой территории до т. 18
18	19	далее от т. 18 идет на юго-запад по внутридворцовой территории до т. 19
19	20	далее от т. 19 идет на северо-запад по внутридворцовой территории до т. 20
20	21	далее от т. 20 идет на юго-запад по внутридворцовой территории до т. 21
21	22	далее от т. 21 идет на северо-запад по внутридворцовой территории до т. 22
22	23	далее от т. 22 идет на юго-запад по внутридворцовой территории до т. 23
23	6	далее от т. 23 идет на северо-запад по внутридворцовой территории до исходной т. 6

Графическое отображение границ установленных зон охраны Объекта (на основе координатного описания в местной системе координат города Самара) выполнено на чертеже Том 2 Лист 1 «Проект границ зон охраны объекта культурного наследия. Границы зон охраны М 1:1000»

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

4.2.2.4. Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

«ЗРЗ (участок 4)»

Зона регулирования застройки «ЗРЗ (участок 4)» служит сохранению масштаба застройки, при котором памятник воспринимается как органичная часть застройки квартала. Зона охватывает территорию юго-восточной стороны от Объекта культурного наследия. Зона предназначена для обеспечения видимости объекта культурного наследия с близких и средних точек, когда он виден с ул. Ново-Садовая. Зона обеспечивает частичную видимость Объекта, выполняющего роль городского ориентира.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

«ЗРЗ (участок 4)»

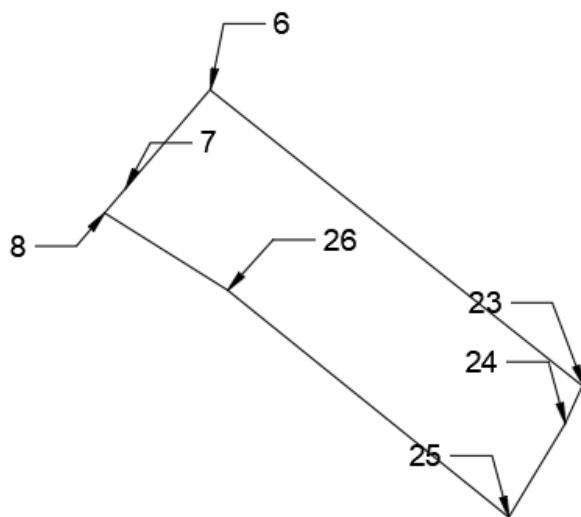


Таблица 4.2.2.4.-1 Описание местоположения границ ЗРЗ (участок 4)

Сведения о местоположении границ ЗРЗ (участок 4)					
1. Система координат - МСК-63 зона 1 г. Самары.					
2. Сведения о характерных точках границ ЗРЗ (участок 4)					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности при наличии
	X	Y			
1	2	3	4	5	6

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

8	393553.74	1378007.47	аналитический метод	0.10	-
7	393558.51	1378011.55	аналитический метод	0.10	-
6	393577.48	1378027.78	аналитический метод	0.10	-
23	393520.41	1378099.56	аналитический метод	0.10	-
24	393513.17	1378096.26	аналитический метод	0.10	-
25	393495.06	1378085.37	аналитический метод	0.10	-
26	393538.83	1378031.21	аналитический метод	0.10	-
8	393553.74	1378007.47	аналитический метод	0.10	-

Прохождение границы		Описание прохождения границы
От точки	До точки	
1	2	3
8	6	начинается в т. 8, расположенной на ул. Ново-вокзальная (южная сторона), идет на северо-восток по внутридворцовой территории через т. 7 до т. 6
6	23	далее от т. 6 идет на юго-восток по внутридворцовой территории до т.23
23	24	далее от т. 23 идет на юго-запад по внутридворцовой территории до т.24
24	8	далее от т. 24 идет на северо-запад вдоль ул. Ново-вокзальная (южная сторона) через т. 25 до исходной т. 8

Графическое отображение границ установленных зон охраны Объекта (на основе координатного описания в местной системе координат города Самара) выполнено на чертеже Том 2 Лист 1 «Проект границ зон охраны объекта культурного наследия. Границы зон охраны М 1:1000»

4.2.2.5. Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗРЗ (участок 5)»

Зона регулирования застройки «ЗРЗ (участок 5)» служит сохранению масштаба застройки, при котором памятник воспринимается как органичная часть застройки квартала. Зона охватывает территорию южной стороны от Объекта культурного наследия. Зона предназначена для обеспечения видимости объекта культурного наследия с ближних и средних точек, когда он виден с ул. Ново-Садовая. Зона

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

обеспечивает частичную видимость Объекта, выполняющего роль городского ориентира.

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

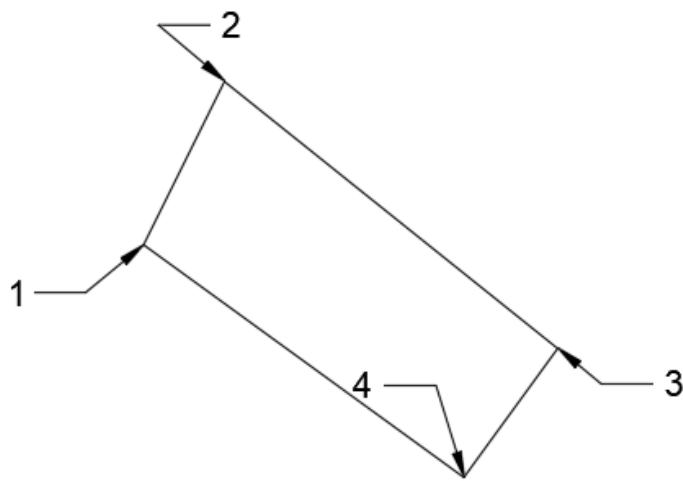


Таблица 4.2.1.5.-1 Описание местоположения границ ЗРЗ (участок 5)

Сведения о местоположении границ ЗРЗ (участок 5)					
1. Система координат - МСК-63 зона 1 г. Самары.					
2. Сведения о характерных точках границ ЗРЗ (участок 5)					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м				
	X	Y	Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности при наличии
1	2	3	4	5	6
1	393502.04	1378014.60	аналитический метод	0.10	-
2	393527.39	1378027.17	аналитический метод	0.10	-
3	393485.94	1378079.00	аналитический метод	0.10	-
4	393465.93	1378064.41	аналитический метод	0.10	-
1	393502.04	1378014.60	аналитический метод	0.10	-

Прохождение границы	Описание прохождения границы
---------------------	------------------------------

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

От точки	До точки	
1	2	3
1	2	начинается в т. 1, расположенной на внутридворовой территории, идет на северо-восток по внутридворовой территории до т. 2
2	3	далее от т. 2 идет на юго-восток по ул. Ново-вокзальная (южная сторона дороги) до т. 3
3	4	далее от т. 3 идет на юго-запад по внутридворовой территории до т. 4
4	1	далее от т. 4 идет на северо-запад по внутридворовой территории до исходной т. 1

Графическое отображение границ установленных зон охраны Объекта (на основе координатного описания в местной системе координат города Самара) выполнено на чертеже Том 2 Лист 1 «Проект границ зон охраны объекта культурного наследия. Границы зон охраны М 1:1000»

4.2.2.6. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗРЗ (участок 6)»

Зона регулирования застройки «ЗРЗ (участок 6)» служит для обеспечения сохранности основных точек восприятия Объекта, а именно исторической части здания с ул. Ново-Вокзальной (южная часть дороги). Зона охватывает прямоугольный озелененный участок на противоположной от Объекта стороне ул. Ново-Вокзальной (южная часть дороги).

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

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

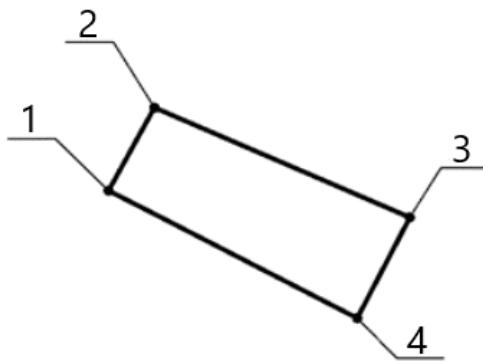


Таблица 4.2.2.6.-1 Описание местоположения границ ЗРЗ (участок 6)

Сведения о местоположении границ ЗРЗ (участок 6)					
3. Система координат - МСК-63 зона 1 г. Самары.					
4. Сведения о характерных точках границ ЗРЗ (участок 6)					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м				
	X	Y	Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности при наличии
1	2	3	4	5	6
1	393527,29	1378014,24	аналитический метод	0.10	-
2	393506.41	1378003.91	аналитический метод	0.10	-
3	393531,96	1377953,46	аналитический метод	0.10	-
4	393549.11	1377962.46	аналитический метод	0.10	-
1	393527,29	1378014,24	аналитический метод	0.10	-

Прохождение границы		Описание прохождения границы
От точки	До точки	
1	2	3
1	2	начинается в т. 1 и идет на юго-запад вдоль внутридворового проезда до т. 2
2	3	далее от т. 2 идет на северо-запад вдоль внутридворового проезда до т. 3

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

		(расположенной на отмостке жилого дома по адресу ул. Ново-Вокзальная, 176)
3	4	далее от т. 3 идет на северо-восток вдоль торца здания (жилого дома по адресу ул. Ново-Вокзальная, 176) до т. 4
4	1	далее от т. 4 идет на юго-восток до начальной т. 1

Графическое отображение границ установленных зон охраны Объекта (на основе координатного описания в местной системе координат города Самара) выполнено на чертеже Том 2 Лист 1 «Проект границ зон охраны объекта культурного наследия. Границы зон охраны М 1:1000»

4.2.2.7. Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗРЗ (участок 7)»

Зона регулирования застройки «ЗРЗ (участок 7)» служит сохранению масштаба застройки, при котором памятник воспринимается как органическая часть застройки улицы Солнечной. Зона расположена на противоположной стороне ул. Солнечной, охватывает гаражный комплекс с автосервисом и мойкой машин. Зона предназначена для обеспечения видимости объекта культурного наследия со средних точек и служит регулированию фона его восприятия с противоположной стороны улицы.

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

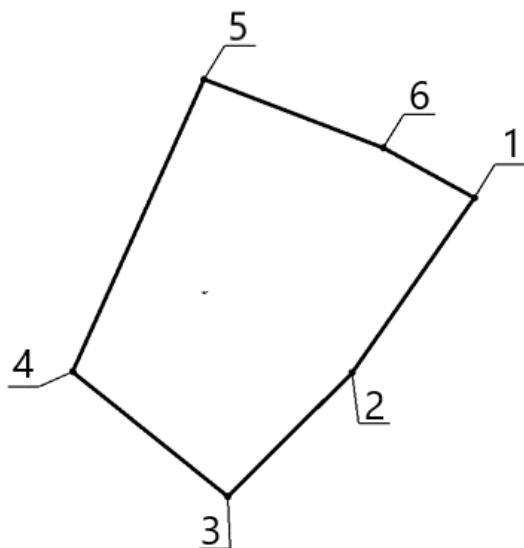


Таблица 4.2.2.7-1 Описание местоположения границ ЗРЗ (участок 7)

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Сведения о местоположении границ ЗРЗ (участок 7)					
3. Система координат - МСК-63 зона 1 г. Самары.					
4. Сведения о характерных точках границ ЗРЗ (участок 7)					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности при наличии
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	393654,67	1377932,05	аналитический метод	0.10	-
2	393600,47	1377895,29	аналитический метод	0.10	-
3	393562,01	1377857,8	аналитический метод	0.10	-
4	393599,49	1377809,67	аналитический метод	0.10	-
5	393689,75	1377848,61	аналитический метод	0.10	-
6	393669,58	1377903,89	аналитический метод	0.10	-
1	393654,67	1377932,05	аналитический метод	0.10	-

Прохождение границы		Описание прохождения границы
От точки	До точки	
1	2	3
1	3	начинается в т. 1, расположенной на пересечении ул. Солнечной и 6-ой Малой просеке, идет на юго-запад вдоль ул. Солнечной через т. 2 до т. 3
3	4	далее от т. 3 идет на северо-запад до т.4
4	5	далее от т. 4 идет по забору на северо-восток до пересечения с ул. 6-ая Малая просека до т. 5
5	1	далее от т. 5 идет на юго-восток вдоль ул. 6-ая Малая просека через т. 6 до начальной т. 1

Графическое отображение границ установленных зон охраны Объекта (на основе координатного описания в местной системе координат города Самара) выполнено на чертеже Том 2 Лист 1 «Проект границ зон охраны объекта культурного наследия. Границы зон охраны М 1:1000»

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

4.2.3. Зона охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ

Зона охраняемого природного ландшафта – территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтом окружении устанавливается 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.

4.2.3.1. Зона охраняемого природного ландшафта «ЗОПЛ (участок 1)»

Зона охраняемого природного ландшафта устанавливается в целях сохранения Объекта в природной среде и его характерного окружения. Зона охраняемого природного ландшафта расположена на пересечении ул. Солнечной и ул. Ново-Вокзальной (северная часть дороги), охватывает озелененный участок с высокоствольными озеленением, предположительно существовавшим при загородном Архиерейском ските.

Зона охраняемого природного ландшафта «ЗОПЛ (участок 1)»

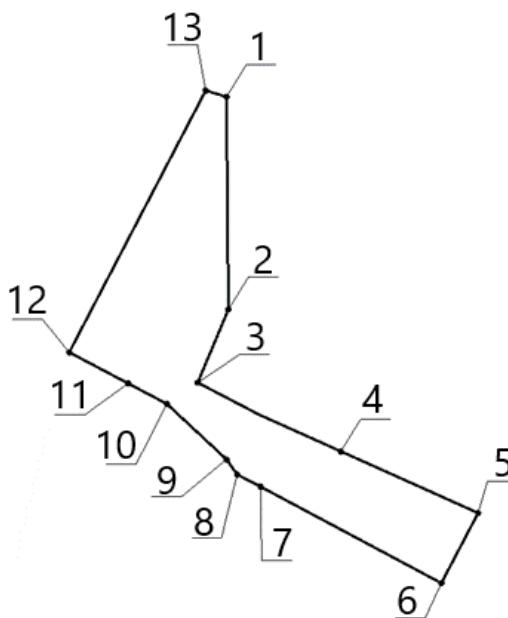


Таблица 4.2.3.1.-1 Описание местоположения границ ЗОПЛ (участок 1)

Сведения о местоположении границ ЗОПЛ (участок 1)
1. Система координат - МСК-63 зона 1 г. Самары.
2. Сведения о характерных точках границ ЗОПЛ (участок 1)

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности при наличии
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	393792,94	1378043,37	аналитический метод	0.10	-
2	393725,13	1378044,97	аналитический метод	0.10	-
3	393701,68	1378035,65	аналитический метод	0.10	-
4	393691,79	1378055,18	аналитический метод	0.10	-
5	393661,39	1378125,34	аналитический метод	0.10	-
6	393638,91	1378113,97	аналитический метод	0.10	-
7	393668,77	1378056,13	аналитический метод	0.10	-
8	393672,58	1378048,61	аналитический метод	0.10	-
9	393677,37	1378045,14	аналитический метод	0.10	-
10	393694,75	1378025,9	аналитический метод	0.10	-
11	393701,12	1378013,5	аналитический метод	0.10	-
12	393710,75	1377994,67	аналитический метод	0.10	-
13	393794.84	1378036.74	аналитический метод	0.10	-
1	393792,94	1378043,37	аналитический метод	0.10	-

Прохождение границы		Описание прохождения границы
От точки	До точки	
1	2	3
1	3	начинается с северной т. 1 идет на юг вдоль жилого дома (ул. Ново-Вокзальная, 279/) через т. 2 до т. 3
3	5	далее от т. 3 идет на юго-восток вдоль жилого дома (ул. Ново-Вокзальная, 277) через т. 4 до проезда во двор т. 5
5	6	далее от т. 5 идет на юго-запад до пересечения с ул. Ново-Вокзальной (северная часть дороги) до т. 6
6	12	далее от т. 6 идет на запад вдоль ул. Ново-Вокзальной (северная часть дороги) через т. 7-11 до

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

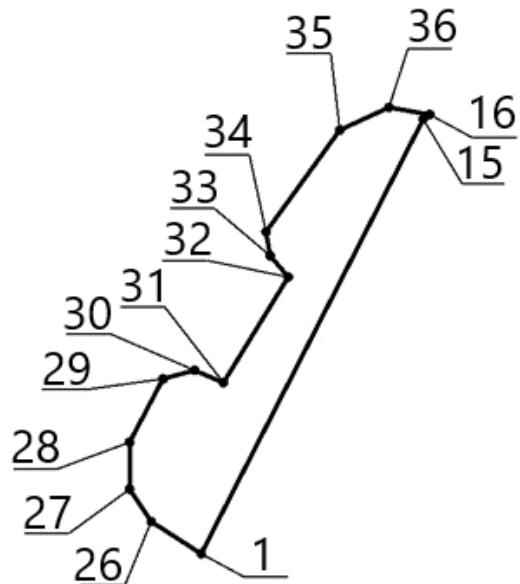
		т. 12 расположенной на пересечении ул. Солнечной и ул. Ново-Вокзальной (северная часть дороги)
12	13	далее от т. 12 идёт на северо-восток вдоль ул. Солнечной до т. 13
13	1	далее от т. 13 идет на восток до начальной т. 1

Графическое отображение границ установленных зон охраны Объекта (на основе координатного описания в местной системе координат города Самара) выполнено на чертеже Том 2 Лист 1 «Проект границ зон охраны объекта культурного наследия. Границы зон охраны М 1:1000»

4.2.3.2. Зона охраняемого природного ландшафта «ЗОПЛ (участок 2)»

Зона охраняемого природного ландшафта устанавливается в целях сохранения Объекта в природной среде и его характерного окружения. Зона охраняемого природного ландшафта расположена вдоль ул. Солнечной, охватывает озелененный участок перед входом в Архиерейский скит.

Зона охраняемого природного ландшафта «ЗОПЛ (участок 2)»



Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Таблица 4.2.3.2.-1 Описание местоположения границ ЗОПЛ (участок 2)

Сведения о местоположении границ ЗОПЛ (участок 2)					
1. Система координат - МСК-63 зона 1 г. Самары.					
2. Сведения о характерных точках границ ЗОПЛ (участок 2)					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Mетод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности при наличии
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
16	393681.82	1377984.71	аналитический метод	0.10	-
15	393680.85	1377983.32	аналитический метод	0.10	-
1	393587.83	1377935.80	аналитический метод	0.10	-
26	393594.64	1377925.12	аналитический метод	0.10	-
27	393601.63	1377920.46	аналитический метод	0.10	-
28	393611.64	1377920.46	аналитический метод	0.10	-
29	393625.22	1377927.59	аналитический метод	0.10	-
30	393627.06	1377934.38	аналитический метод	0.10	-
31	393624.40	1377940.60	аналитический метод	0.10	-
32	393647.06	1377954.49	аналитический метод	0.10	-
33	393651.62	1377950.57	аналитический метод	0.10	-
34	393656.68	1377949.70	аналитический метод	0.10	-
35	393678.49	1377965.47	аналитический метод	0.10	-
36	393683.34	1377976.04	аналитический метод	0.10	-
16	393681.82	1377984.71	аналитический метод	0.10	-

Прохождение границы		Описание прохождения границы
От точки	До точки	
1	2	3
16	1	начинается с северной т.16 и идёт на юго-запад через т.15 до т.1
1	27	далее от т.1 идёт на северо-запад через т. 26 до т.27

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

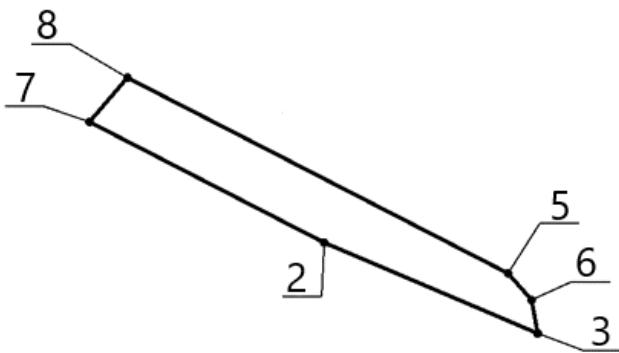
27	28	далее от т.27 идёт на север до т.28
28	30	далее от т.28 идёт на северо-восток через т.29 до т.30
30	31	далее от т.30 идёт на восток до т.31
31	32	далее от т.42 идёт на северо-восток до т.43
32	34	далее от т. 32 идёт на северо-запад через т. 33 до т.34
34	16	далее от т.34 идёт на северо-восток через т.35-36 до начальной т.16

Графическое отображение границ установленных зон охраны Объекта (на основе координатного описания в местной системе координат города Самара) выполнено на чертеже Том 2 Лист 1 «Проект границ зон охраны объекта культурного наследия. Границы зон охраны М 1:1000»

4.2.3.3. Зона охраняемого природного ландшафта «ЗОПЛ (участок 3)»

Зона охраняемого природного ландшафта устанавливается в целях сохранения Объекта в природной среде и его характерного окружения. Зона охраняемого природного ландшафта расположена на вдоль ул. Ново-Вокзальной (южная часть дороги), охватывает озелененный участок южнее территории Архиерейского скита.

Зона охраняемого природного ландшафта «ЗОПЛ (участок 3)»



Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Таблица 4.2.3.3.-1 Описание местоположения границ ЗОПЛ (участок 3)

Сведения о местоположении границ ЗОПЛ (участок 3)					
1. Система координат - МСК-63 зона 1 г. Самары.					
2. Сведения о характерных точках границ ЗОПЛ (участок 3)					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности при наличии
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
5	393541.74	1378007.05	аналитический метод	0.10	-
6	393535.41	1378012.72	аналитический метод	0.10	-
3	393527.29	1378014.24	аналитический метод	0.10	-
2	393549.11	1377962.46	аналитический метод	0.10	-
7	393578.12	1377905.58	аналитический метод	0.10	-
8	393588.76	1377914.71	аналитический метод	0.10	-
5	393541.74	1378007.05	аналитический метод	0.10	-
Прохождение границы		Описание прохождения границы			
От точки	До точки				
1	2	3			
5	3	начинается с т.5 и идёт на юго-восток через т.6 до т.3			
3	7	далее от т.3 идёт на северо-запад через т.2 до т.7			
7	8	далее от т.7 идёт на северо-восток до т.8			
8	5	далее от т.8 идёт на юго-восток вдоль ул. Ново-Вокзальная (южная часть дороги) до начальной т.5			

Графическое отображение границ установленных зон охраны Объекта (на основе координатного описания в местной системе координат города Самара) выполнено на чертеже Том 2 Лист 1 «Проект границ зон охраны объекта культурного наследия. Границы зон охраны М 1:1000»

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

5. Сведения о расположенных в границах проектируемых зон других объектах культурного наследия, их территориях и зонах охраны

В границах проектируемых охранной зоны ОЗ (участок 1), зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (участки 1-7) и зон охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ (участки 1-3), согласно Списку объектов культурного наследия федерального и регионального значения, расположенных на территории Самарской области от 12.10.2019г., отсутствуют другие объекты культурного наследия.

6. Сведения о расположенных в границах проектируемых зон выявленных объектов культурного наследия

В границах проектируемых охранной зоны ОЗ (участок 1), зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (участки 1-7) и зон охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ (участки 1-3), согласно Перечню выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Самарской области от 12.10.2019г., отсутствуют выявленные объекты культурного наследия.

7. Разнотечения наименований, адресов и других сведений об Объекте в различных правовых документах

По рассматриваемому объекту различается информация по виду объекта.

В Постановлении Правительства Самарской области от 21.01.2015 г. № 8 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленных объектов культурного наследия вид рассматриваемого объекта - **памятник архитектуры**.

В Едином реестре и в Списке объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального и регионального значения, расположенных на территории Самарской области с сайта Управления вид рассматриваемого объекта - **памятник градостроительства и архитектуры**.

8. Режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия

8.1. Охранная зона ОЗ

8.1.1. Общие требования к режимам использования земель и земельных участков в границах ОЗ

Обеспечение сохранности объекта культурного наследия в его историческом окружении посредством:

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

- запрещения нового строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) исторической и (или) природной среды объектов культурного наследия,
- ограничения капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающегося изменения их параметров, размеров, пропорций, применения отдельных строительных материалов и цветовых решений;
- ограничения хозяйственной деятельности;
- демонтажа диссонирующей и дисгармоничной застройки.

Сохранение и поддержание ценных градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик исторической и природной среды, в том числе ценных градоформирующих объектов.

Адаптация (включая объёмную) дисгармоничных / диссонирующих объектов к ценным характеристикам исторической и природной среды.

Сохранение ценных элементов исторической среды (в том числе ценных в ландшафтно-градостроительном/историко-культурном отношении элементов озеленения), а также её визуальных характеристик, в том числе посредством запрещения размещения на фасадах зданий, расположенных по фронту улиц и линиям застройки внешних проездов, кондиционеров, спутниковых телевизионных антенн и иных элементов инженерно-технического оборудования, запрещения вырубки ценных зелёных насаждений и т.д.

Восстановление (регенерация) на основании дополнительных историко-культурных и ландшафтных исследований частично или полностью утраченных ценных элементов и характеристик исторической среды.

Обеспечение оптимальных условий визуального восприятия объектов культурного наследия.

Благоустройство и обеспечение функционирования пешеходных зон вдоль линий застройки и проезжих частей улиц и проездов, благоустройство внутриквартальных территорий.

Проведение в установленном порядке археологических изысканий в случае обнаружения признаков присутствия в границах 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.

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

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

8.1.2. Режим использования земель и земельных участков в границах 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)

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Ахиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

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);

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

- 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) размещение 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.).

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

8.1.3. Требования к градостроительным регламентам в границах 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;

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

- 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;

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

- 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.

8.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (участки 1-7)

8.2.1 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:

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

- 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.

Ограничение новое строительство в рамках требований к градостроительному регламенту.

Благоустройство и обеспечение функционирования пешеходных зон вдоль линий застройки и проезжих частей улиц, а также на внутридворовых территориях.

Организация внешней архитектурной подсветки фасадов зданий за исключением диссонирующих/дисгармоничных объектов застройки, объектов временного характера или сооружений с ограниченными сроками амортизации.

Ограничение 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 крышиных конструкций;

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

- 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.

8.2.2. Режим использования земель и земельных участков в границах участки 1-7)

ЗР3

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.

Ограниченнная 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.

Ограниченнное 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:

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

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 (усилению) 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.

8.2.3. Требования к градостроительному регламенту в границах ЗРЗ (участки 1-7)

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:

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

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

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

Требования к характеру расположения объектов: расположение на участке по линии застройки (красной линии) улиц Солнечная и Ново-Вокзальная или на внутридворовой 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.

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Требования к высотным параметрам застройки

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).

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;

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.

ЗРЗ (участки 4, 5, 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;

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 высокостволовой растительности в пределах зоны видимости объекта культурного наследия.

Высадка деревьев, устройство газонов, цветников и живых изгородей.

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

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.

8.2. Зона охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ

8.2.1. Общие требования к режимам использования земель и земельных участков в границах ЗОПЛ

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.

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Благоустройство территории и размещение малых архитектурных форм.

8.2.2. Режим использования земель и земельных участков в границах ЗОПЛ

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;

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

- 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, полян;
- 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.

8.2.3. Требования к градостроительному регламенту в границах ЗОПЛ

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).

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Алексушина Т.Ф. Самара, улица Дворянская: Иллюстрированная энциклопедия /Т.Ф.Алексушина, Г.В.Алексушин, А.А.Буданова. – 2-е изд., доп. и перераб. – Самара: ООО «Офорт», 2009. – 747 с.
2. Археологические памятники на территории города Самары/Сост. А.Ф.Кочкина, Д.А.Сташенков. – Самара, 2005. – 32 с.
3. Гельфельд, Л. С. Комплексный метод датировки памятников архитектуры на основе натурных исследований: методические рекомендации/ Л.С.Гельфельд. - М.: Спецпроектреставрации, 1992. - 87 с.
4. Градостроительные проблемы охраны и использования историко-культурного наследия: сб.науч.тр. - М.: ЦНИИП град-ва, 1989. - С. 89-108.
5. Гурьянов, Е. Древние вехи Самары/ Е.Гурьянов. - Куйбышев: кн. изд-во, 1986. - С. 17, 57-69.
6. Демидов, А. Мелодии старой Самары: книга для любителей российской истории/ А. Демидов, Н. Демидова. - Самара, 1992. - С. 63.
7. Епидович Л.В. Гражданин Самары Константин Павлович Головкин: Летопись жизни. – Самара, 2007. – 272 с.
8. Зубова О.В., Мельникова Н.В., Радченко О.И., Бочков В.А., Подмарицын А.Г. Православные святыни Самарского края. Историко-церковная энциклопедия.

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Самара, 2001. – 270 с., иллюстр.

9. Касьянов, В. Ф. Реконструкция жилой застройки городов/ В.Ф.Касьянов. – М.: Изд-во АСВ, 2002. – 208 с.

10. Комплексная методика проверки сочетания новой и сложившейся застройки и ее применение в градостроительном проектировании. - Таллин: Валгус, 1988. - 69 с.

11. Крогиус, В. Р. Сохранение и развитие архитектурной среды исторических городов как основа их возрождения и устойчивого развития/ В. Р. Крогиус, А. В. Иванов // Градостроительство в век информатизации: сб. н.ст. отделения градостроительства РААСН. – М.:Едиториал УРСС, 2002. – С.138-141.

12. Памятники истории и культуры Куйбышевской области. - Куйбышев: кн.изд-во, 1984. - С. 198-199,214-215.

13. Пруцын, О. И. Архитектурно-историческая среда/ О. И. Пруцын, Б. Рымашевский, В. Борусевич; под ред. О. И. Пруцына; пер. с пол. гл. 6-15 М. В. Предтеченского. - М.: Стройиздат, 1990. - 408 с.

14. Ранинский, Ю. В. Памятники архитектуры и градостроительства/ Ю.В. Ранинский. - М.: Знание, 1988. - С. 1-60.

15. Регамэ, С. К. Сочетание новой и сложившейся застройки при реконструкции городов / С.К.Регамэ, Д.В.Брунс, Г.Б.Омельяненко / Центр н-и и проект. ин-т. по град-ву. - М.: Стройиздат,1988. - С. 34,143.

16. Синельник, А. К. Градостроительная история Самарского края/ А.К.Синельник. - Самара, 2000. – 192 с.

17. Шепелев, Н. П., Шумилов М.С. Реконструкция городской застройки: учебн. для строит. спец. вузов/ Н.П.Шепелев, М.С.Шумилов. – М.: Высш. Шк., 2000. – 271 с.

18. Ширманов, А. К. Из истории оборонительных укреплений г.Самары в XVI - XVIIIвв./ А.К.Ширманов // Краеведческие записки. - Куйбышев: Кн. изд-во, 1971. -Вып.2. - С. 3-23.

19.Щенков, А.С. Основы реконструкции исторического города: учебное пособие/ А.С. Щенков/ МАрхИ. - М, 2008. – 154 с.

20. 150 лет Самарской губернии (цифры и факты): статистический сборник. - Самара: Самарский дом печати, 2000.

21. Методические рекомендации по проектированию реконструкции городов с ценным историко-культурным наследием. - М.: ЦНИИП Градостр-ва, 1989. - 78 с.

22. Методические указания об использовании памятников истории и культуры как градоформирующих факторов при разработке генеральных планов и проектов детальной планировки городов. - М.: Стройиздат, 1988. - С. 19.

23. Примерное положение о порядке проектирования, планирования, финансирования и осуществления комплексной реконструкции районов исторической застройки. ЦНИИП реконструкции городов Госкомархитектуры (Т.А.Вайнштейн, В.Р.Крогиус, В.Д.Преснякова), ЦНИИП градостроительства (С.К.Регаме, А.Я.Герцберг, Н.П.Крайняя),1989. Утверждено приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 31 марта 1989 г. N 54.

24. Тренин А.Б. Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест: методические рекомендации/ Министерство культуры РСФСР. - М., 1990.

25. Зубова О. В., Мельникова Н.В., Радченко О.И., Бочков В.А., Подмарицын А. Г. Православные святыни Самарского края. Историко-церковная энциклопедия.

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Самара, 2001. с. 159.

Краеведческая литература (Отдел редких книг Самарской областной библиотеки и архив Самарского краеведческого музея им. П.В.Алабина)

26. Алабин П.В. Двадцатипятилетие Самары как губернского города (историко-стат. очерк) - Самара, 1877. - 744 с.
27. Алабин П.В. Трехвековая годовщина Самары. Самара, 1887. - 215 с.
28. Вся Самара. Спутник-указатель. - Саратов, 1911. - 71 с.
29. Вся Самара за 1925 г. - Самара, 1924. - 262 с.
30. Вся Самара за 1926 г. - Самара, 1925. - 520 с.
31. Пятидесятилетие Самарской губернии, 1851-1901 гг. Краткий историко-статистический очерк. - Самара, 1901. - С. 1-30.
32. Самарец. Календарь и справочная книга для г.Самары и Самарской губернии на 1888 г. - Самара, 1888. - С. 40-41,80.

Сетевые ресурсы:

- 33.https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B0%D0%BC%D0%B0%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B0%D1%80%D1%85%D0%B8%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B4%D0%BE%D0%BC%D0%97%D0%B0%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%81%D0%BA%D0%B8%D1%82
34. <http://xn----7sbqaldmlmai3aoob6n.xn--p1ai/>
35. <http://sobory.ru/article/?object=27740>
- 36.https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B0%D0%BC%D0%B0%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B0%D1%80%D1%85%D0%B8%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B4%D0%BE%D0%BC%D0%97%D0%B0%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%81%D0%BA%D0%B8%D1%82

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Отчёт о выполненных научно-исследовательских и изыскательских работах по инвентаризации выявленного объекта культурного наследия выполненный ООО Архитектурно проектное предприятие «РаСитет»

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

**ООО Архитектурно-проектное предприятие
«РаРитет»**

**Отчет о выполненных научно-исследовательских и
изыскательских работах по инвентаризации выявленного объекта
культурного наследия.**

Наименование объекта: «Трапезная загородного Архиерейского скита
(Иоанно-Предтеченская церковь)».

Адрес: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, д. 178/ ул. Солнечная.



г. Самара 2012 г.

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
АРХИВНОЙ СЛУЖБЫ
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ САМАРСКОЙ
ОБЛАСТИ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АРХИВ
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ»
(ГБУСО «ЦГАСО»)

Молодогвардейская ул., д.35,
г. Самара, 443099
тел. (846) 333-62-72, 333-76-62
e-mail: gaso@samtel.ru
ОКПО 03492943, ОГРН 1086317002177
ИНН/КПП 6317073834/631701001

Государственное бюджетное
учреждение культуры
«Агентство по сохранению
историко-культурного наследия
Самарской области»
(ГБУК «Наследие»)
ул. Красноармейская, 6а
г. Самара
443010

31.05.2012 № 179/01-28

На № _____ от _____

Архивная справка

В документах архивных фондов Самарской духовной консистории за 1780 – 1935 гг., Самарской городской управы за 1871 – 1918 гг., Самарской городской думы за 1833 – 1918 гг., Куйбышевского городского Совета народных депутатов за 1918 – 1993 гг., Самарского губернского административного отдела за 1923 – 1929 гг., Средневолжского краевого административного управления Средневолжского крайисполкома за 1919 – 1932 гг. выявлены следующие сведения по истории здания, расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, д.178/ул. Солнечная.

В октябре 1866 г. ключарь самарского кафедрального собора протоиерей Кротков передал в пользу самарского Архиерейского дома принадлежащий ему участок земли, находившийся в 8-ми верстах от города, на городской выгонной земле, в размере 18 десятин 750 саженей. Предполагая на этом участке развести сад, а со временем устроить свечной завод, Епископ Самарский и Ставропольский Герасим счел размер участка недостаточным и подал прошение в Самарское губернское правление с просьбой прирезать к этому участку еще 16 ½ десятин земли из близлежащей местности и передать оба эти участка в вечное пользование Архиерейскому дому без платежа городу оброка. 18 ноября 1866 г. городское общество дало

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

свое согласие на это. 30 ноября 1866 г. приговор городского общества был утвержден Самарским губернским правлением. В начале мая 1867 г. министр внутренних дел уведомил самарского губернатора о том, что препятствий к приведению в действие приговора самарского городского общества с его стороны не встречается.

В клировых ведомостях о монастырях Самарской епархии за 1874 – 1886 гг. значится, что среди угодий Архиерейского дома имелась дача земли (загородный скит) в семи верстах от Самары, выше по течению реки Волги, за кумысным заведением Постникова, в количестве 34 десятин 120 кв. саженей, пожертвованная самарским обществом по документу Самарской городской думы от 17 октября 1867 г. № 4469. На ней находился загородный Архиерейский дом и сад. На эту землю имелись дарственное свидетельство Самарской городской думы и план.

На даче располагались следующие постройки: деревянная крытая железом церковь с такой же колокольней и престолом во имя Св. Пророка, Предтечи и Крестителя Господня Иоанна, на которую также имелся план; летний деревянный дом с чердаком; три одноэтажных деревянных крытых тесом флигеля для братии монастыря; двухэтажный деревянный крытый железом дом с двумя террасами и глухой деревянной галереей, построенный в 1884 г. для братии; деревянный каретник, погреб с деревянной погребицей, летняя деревянная кухня, деревянная баня, деревянный хлебный амбар на один скат, деревянный сарай для дров на один скат, колодец с оцепом. Церковь и сад были огорожены деревянной оградой.

22 ноября 1889 г. в скиту от неосторожного обращения с огнем произошел пожар, в результате которого сгорели: старый братский флигель и новый двухэтажный корпус.

В клировых ведомостях о монастырях Самарской епархии за 1892 – 1895 гг. значится, что при загородном Архиерейском доме в числе прочего имелся **одноэтажный каменный дом, крытый железом, в котором размещались братская кухня, столовая и пять братских келий**. Площадь

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

дома составляла 40 кв. сажен (8×5 сажен). Также здесь располагались: деревянная церковь; летний деревянный дом с чердаком; три деревянных флигеля; деревянная кухня; деревянная погребища на один скат; деревянные бани, амбар, каретник и сарай; каменные кладовая и сортир; колодец, из которого был проведен водопровод в каменный братский дом.

29 мая 1924 г. Комиссией по регистрации религиозных обществ при Административном отделе Самарского губисполкома было принято решение о "передаче находящейся в скиту церкви в распоряжение детской колонии для культурно-просветительных целей". Иоанно-Предтеченская церковь была закрыта на основании постановления Президиума Самарского губисполкома от 10 сентября 1924 г. № 41. На территории загородного Архиерейского скита разместилась детская трудовая колония Губернского отдела народного образования. Имущество Архиерейского скита частью было передано верующим общине Кафедрального собора г. Самары, частью – детской трудовой колонии.

В справочнике "Вся Самара" за 1925 г. значится, что на 7-й просеке размещалась школа Трудовой Детколонии. В ней на полном иждивении содержались 210 подростков от 14 лет и старше, круглых сирот и полусирот из семей рабочих и крестьян. При колонии имелись: земельный участок (251 десятина) под садом, огородом, парком, пашней и сенокосами; скот; сельскохозяйственный инвентарь и мастерские (слесарная, жестяночная, кузница, плотничная и белошвейная).

Решением исполкома Самарского городского Совета народных депутатов от 20 сентября 1991 г. № 674 здание бывшего архиерейского скита, расположенное на углу улиц Солнечной и Ново-Вокзальной, было передано общине прихода церкви во имя Пророка Иоанна Предтечи. До этого здание находилось на балансе садово-дачного треста. В здании размещались курсы гражданской обороны Октябрьского района.

11 сентября 1991 г. здание бывшей трапезной было освящено. Начались работы по устройству в ней православного храма. Проект

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

реконструкции разработал архитектор М. Б. Егоров. К началу февраля 1992 г. основные строительные работы завершились, и с 15 февраля 1992 г., на праздник Сретения Господня, начались регулярные богослужения.

Основание: Ф.32. Оп.6. Д.6277. Оп.11. Д.467. Оп.18. Д.78, 114, 126, 170, 185. Оп.20. Д.75. Оп.27. Д.1. Оп.29. Д.351. Ф.170. Оп.6. Д.887. Ф. Р-20. Оп.1. Д.28. ЛЛ.29, 34. Ф. Р-56. Оп.55. Д.1054. Л.116. Ф. Р-828. Оп.2. Д.19. ЛЛ.22а, 23. Справочник "Вся Самара" за 1925 г.

Монастыри самарского края (XVI–XX вв.). Справочник. Самара, 2002.
Православные святыни Самарского края. Историко-церковная энциклопедия. Самара, 2001.

Директор

А. П. Бутузов

Зам. директора

О. В. Зубова

Исп. Шешунова Н.Ю.



Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Архитектурные исследования

1. Предлагаемый вариант исторического наименования объекта культурного наследия: «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)».
2. Адрес: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, д. 178/ ул. Солнечная.
3. Типология: культовое сооружение.
4. Датировки:
 - передача земельного участка в вечное пользование Архиерейскому дому — 1867 г.
 - возведение каменной трапезной вместо сгоревшей деревянной — 1892-1895 гг.
 - разработка проекта реконструкции 1991 г.
 - завершение строительных работ и сдача объекта в эксплуатацию — начало февраля 1992 г.
5. Автор проекта реконструкции: Егоров М.Б.
6. Застройщик: сведения отсутствуют.

Строители: сведения отсутствуют.

7. Краткая характеристика историко-градостроительной среды объекта культурного наследия: на период передачи земли в вечное пользование Архиерейскому дому участок находился в 8-ми верстах от города, на городской выгонной земле, в размере 18 десятин 750 саженей. По прошению Епископа Самарского и Ставропольского Герасима к участку было прирезано еще 16 1/2 десятин земли из ближайшей местности. В клировых ведомостях о монастырях Самарской епархии за 1874 — 1886 гг. значится, что среди угодий Архиерейского дома имелась дача земли (загородный скит) в семи верстах от Самары, выше по течению реки Волги, за кумысным заведением Постникова, в количестве 34 десятин 120 кв. саженей, пожертвованная самарским обществом. На даче располагались следующие постройки: деревянная крытая железом церковь с такой же колокольней и перстолом во

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

имя Св. Пророка Предтечи и Крестителя, летний деревянный дом с чердаком; три одноэтажных деревянных крытых тесом флигеля для братии монастыря; двухэтажный крытый железом дом с двумя террасами и глухой деревянной галереей, построенный в 1884 г. для братии; деревянный каретник, погреб с деревянной погребицей, летняя деревянная кухня, деревянная баня, деревянный хлебный амбар на один скат, деревянный сарай для дров на один скат, колодец с оцепом. Церковь и сад были огорожены деревянной оградой. В результате пожара 22 ноября 1889 г. сгорели старый братский флигель и новый двухэтажный корпус. Уже в 1892-1895 гг. в клировых ведомостях при загородном Архиерейском доме значатся помимо прочего одноэтажный каменный дом, крытый железом, в котором размещались братская кухня, в котором размещались братская кухня, столовая и пять братских келий. В настоящее время на территории объекта культурного наследия помимо Трапезной загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь) расположено несколько современных строений хозяйственного назначения. Окружает объект современная массовая застройка типовыми многоэтажными панельными домами.

8. Архитектурно-художественный анализ объекта культурного наследия со стилевой характеристикой: здание религиозного назначения, одноэтажное прямоугольное в плане, с традиционной для православного храмостроения ориентацией по сторонам света — восток- запад. Линейная композиция расположения прямоугольных по форме основных объемов: притвор, трапезная, основной объем церкви, алтарная часть. Здание церкви реконструировано, соответственно сохранившемуся первоначальному объему, решенному в кирпичном стиле выполнены поздние кирпичные пристройки притвора, трапезной и алтарной частей. Стены окрашены по кирпичу в терракотовый цвет с выделением белым цветом элементов декора, выполненных кирпичной кладкой с применением фасонного кирпича. Первоначальный основной объем церкви в виде четверика, выполнен из красного керамического кирпича на известково- песчаном растворе верстовой

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

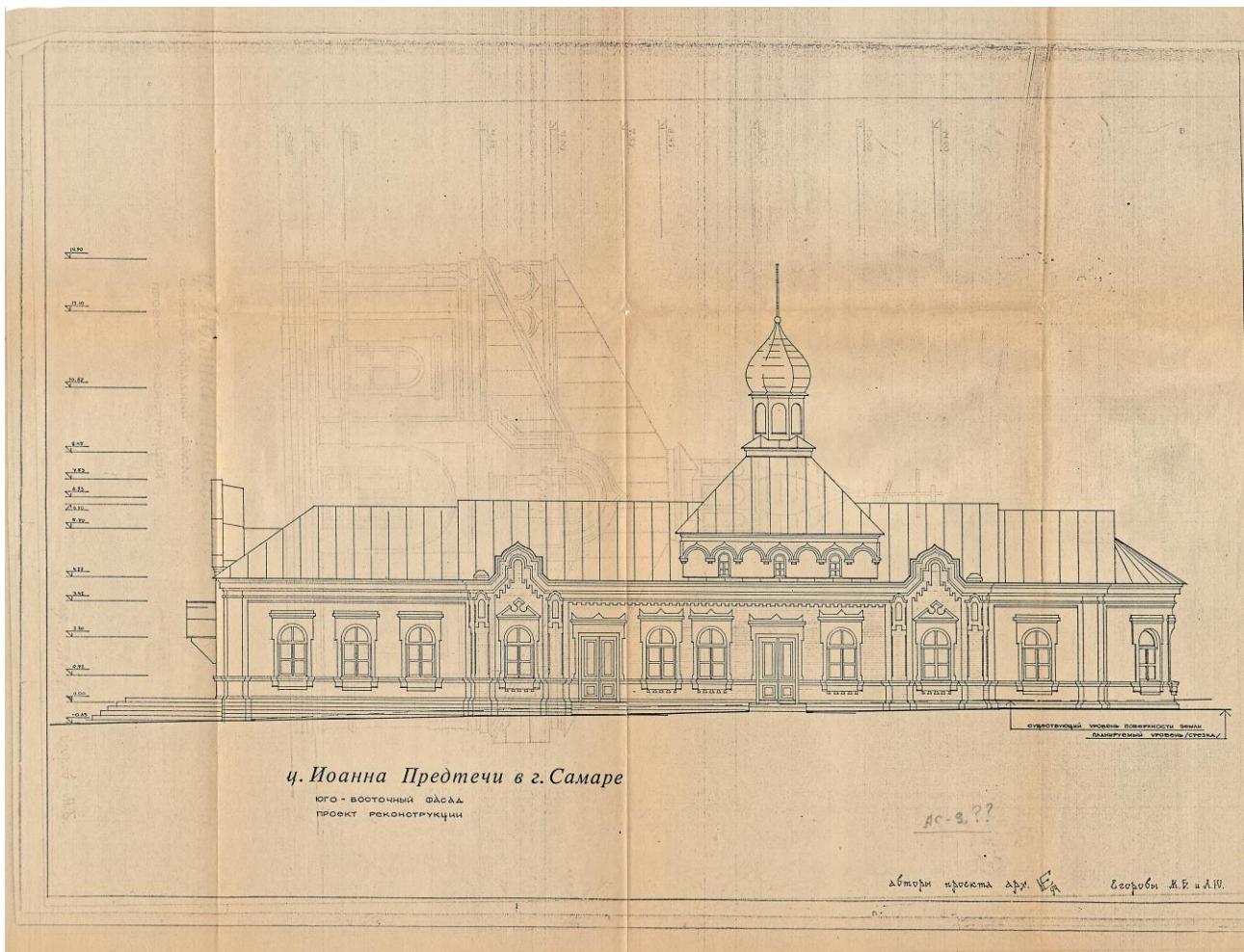
кладкой с расшивкой швов валиком, имеет различные по декоративному оформлению фасады. Главный южный 7-ми осевой фасад по ул. Ново-Вокзальной фланкирован двумя одноосевыми ризалитами. Ризалиты имеют криволинейные завершения выше отметки венчающего карниза. Два проема, вероятно, первоначально оконные оформлены как дверные навесами в виде портиков из разорванных треугольных фронтонов на колоннах с капителями ионического ордера. Оконные проемы имеют полуциркульные перемычки, декорированы прямоугольными наличниками с декором, под оконными проемами фартуки, оформленные каплями. Оконные проемы ризалитов отличает декор в виде разорванных треугольных сандриков. Горизонтальное членение выполнено подоконным поясом выполненным порядовыми выпусками кирпичной кладки. Завершает основной объем кирпичный венчающий карниз, линия фриза выделена поясом с сухариками. Дворовый северный фасад отличает отсутствие дверных проемов, а так же отсутствие в оформлении ризалитов. Покрытие объема двускатное, в центральной части шатровое на четверике меньшего объема, по главным фасадам под шатром организовано по три циркульных проема, шатер венчает восьмигранный барабан с луковичной главкой. Объемы алтаря, притвора и трапезной кирпичные поздние, стилизованы декором под первоначальный. Покрытие двускатное, над главным входом в здание криволинейным возвышением стены организована звонница.

Таким образом, объект культурного наследия, расположенный по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, д. 178/ул. Солнечная является объектом, обладающим историко-культурной, архитектурной ценностью, является единственным частично уцелевшим сооружением загородного Архиерейского скита.

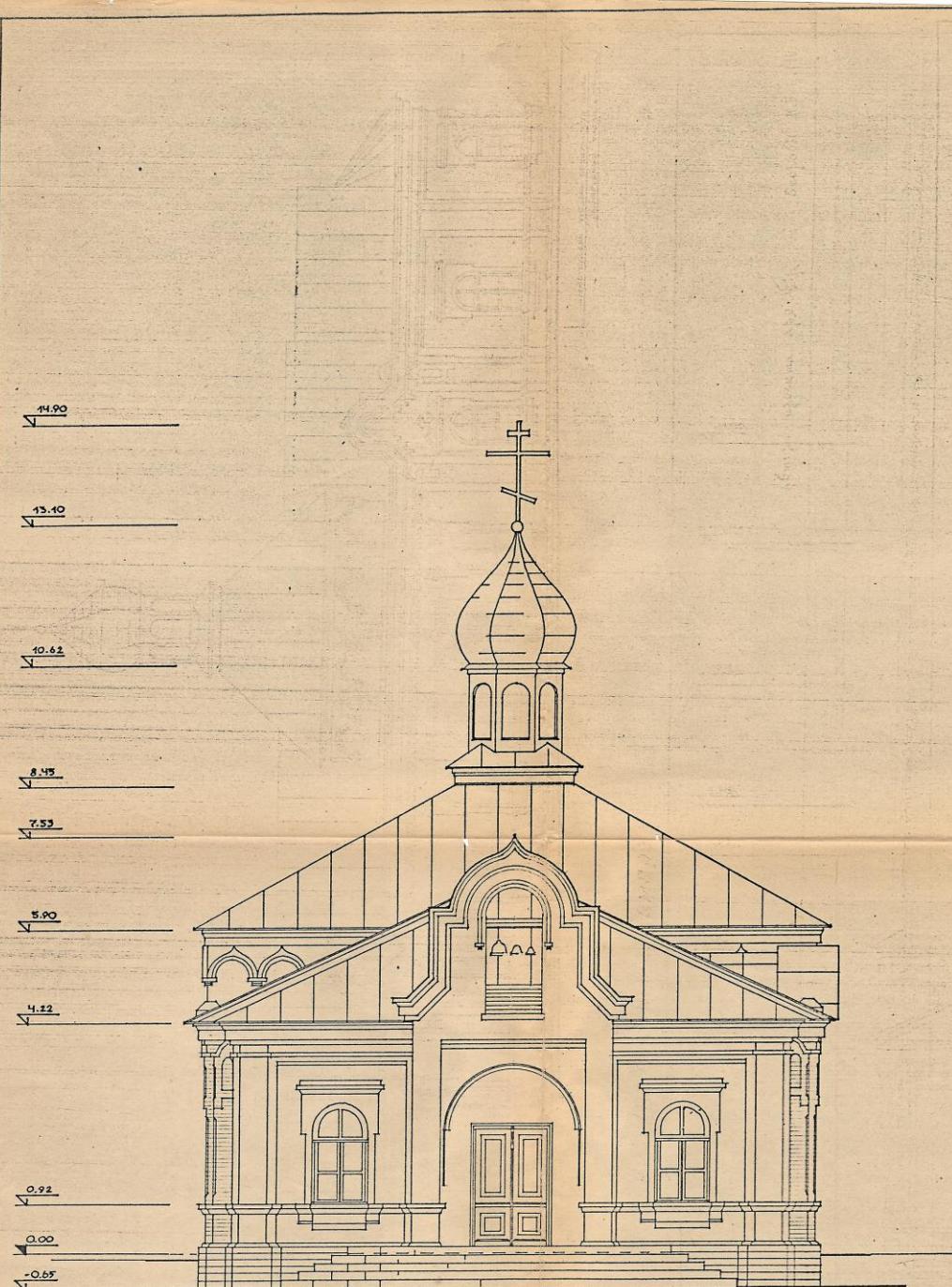
Архитектор-реставратор

Спивакова М.В.

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.



Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Ахиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.



ц. Иоанна Предтечи

СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФАСАД

ПРОЕКТ РЕКОНСТРУКЦИИ

М. Б. Егоров

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Постановление Правительства Самарской области о включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленных объектов культурного наследия. (дата обращения 16.09.2020 <http://docs.cntd.ru/document/464016849>)

**О включении в единый государственный реестр
объектов культурного наследия (памятников истории и
культуры) народов Российской Федерации выявленных
объектов культурного наследия**

ПРАВИТЕЛЬСТВО САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 21 января 2015 года N 8

О включении в единый государственный реестр объектов
культурного наследия (памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации выявленных объектов культурного
наследия

В соответствии со статьей 18 Федерального закона "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", статьей 8 Закона Самарской области "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Самарской области" на основании представления министерства культуры Самарской области от 04.12.2014 N МК-26-04/2760 и заключения государственной историко-культурной экспертизы Правительство Самарской области

постановляет:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленные объекты культурного наследия в качестве объектов культурного наследия регионального значения согласно прилагаемому перечню.
2. Опубликовать настоящее Постановление в средствах массовой информации.
3. Настоящее Постановление вступает в силу по истечении десяти дней со дня его официального опубликования.

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

Первый вице-губернатор - председатель
Правительства Самарской области
А.П.Нефедов

Приложение. Перечень выявленных объектов культурного наследия, по которым принято решение о включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Приложение
к Постановлению Правительства Самарской области
от 21 января 2015 г. N 8

N п/п	Наименование объекта	Местонахождение объекта (адрес)
1.	Доходный дом П.Н. Сапункова в За-Самарской слободе	г. Самара, ул. Главная, д. 4, литера А
2.	Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)	г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, д. 178, литеры А, А1
3.	Дом купца Л.С. Аржанова	г. Самара, ул. Фрунзе, д. 98-98а-100/ул. Некрасовская, д. 27-25-25а, литера Е
4.	Церковь Михаила Архангела	г. Самара, п. Шмидта, ул. Новогородская, д. 1, литеры А, а1, а2

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Вокзальная, 178, литеры А, А1.

РАЗДЕЛ V. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Лист 1. Исторические этапы развития г. Самара

Лист 2. Исторические этапы развития г. Самара. Выкопировки из архивных карт.

Лист 3. Градостроительный анализ среды объекта культурного наследия. Схема размещения объекта в структуре города.

Лист 3. Анализ визуального восприятия объекта культурного наследия

Лист 5. Историко-культурный опорный план

Лист 6. Проект границ территории объекта культурного наследия