



ВиП Проект

Общество с ограниченной ответственностью

**ВиП Проект**

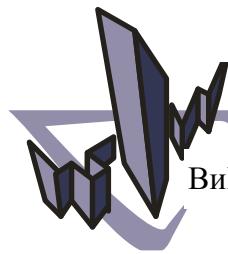
Свидетельство СРО «ПРААП» № 129 от 11 мая 2012 г.  
Лицензия № МКРФ 01452 от 5 февраля 2014 г.



## **ТОМ 2. УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ**

**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**

САМАРА 2020



ВиП Проект

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 2**

#### **УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ**

#### **Текстовые и графические материалы**

Шифр: 20-07-20 / ПЗО - Том 2

Арх.№ \_\_\_\_\_

Экз. \_\_\_\_\_

Научный руководитель  
проф., д. арх.

Вавиловская Т.В.

САМАРА 2020

## 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



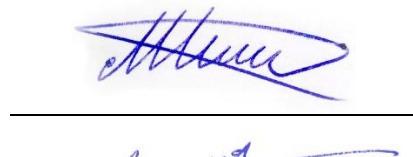
А.А. Серова

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	<b>Том 1</b>	20-07-20 / ПЗО - Том 1	<b>МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА</b>
	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	<b>Том 2</b>	20-07-20 / ПЗО - Том 2	<b>УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ</b>
	Раздел I		Текстовые материалы
	Раздел II		Графические материалы
3	<b>CD-диск</b>		<b>Электронная версия проекта на CD-диске (для открытого пользования)</b>

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. ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ .....	6
Введение .....	6
Общие данные .....	8
1. Установление и описание границ зон охраны Объекта культурного наследия .....	10
1.1.1. Охранная зона «ОЗ участок 1» .....	11
1.2.1. Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности .....	13
1.2.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗРЗ (участок 1)» .....	13
1.2.3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗРЗ (участок 2)» .....	15
1.2.4. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗРЗ (участок 3)» .....	17
1.2.5. Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗРЗ (участок 4)» .....	19
1.2.6. Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗРЗ (участок 5)» .....	20
1.2.7. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗРЗ (участок 6)» .....	22
1.2.8. Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗРЗ (участок 7)» .....	23
1.2. Зона охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ .....	25
1.2.1. Зона охраняемого природного ландшафта «ЗОПЛ (участок 1)» .....	25
1.2.2. Зона охраняемого природного ландшафта «ЗОПЛ (участок 2)» .....	27
1.2.3. Зона охраняемого природного ландшафта «ЗОПЛ (участок 3)» .....	29
2. Режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия .....	31
3.1 Охранная зона ОЗ (участок 1) .....	31
3.1.1. Общие требования к режимам использования земель и земельных участков в границах ОЗ (участок 1) .....	31
3.1.2. Режим использования земель и земельных участков в границах ОЗ (участок 1) .....	32
3.1.3. Требования к градостроительным регламентам в границах ОЗ (участок 1) .....	35
3.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (участки 1-7) .....	37
3.2.1 Общие требования к режимам использования земель и земельных участков в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности .....	38
3.2.2. Режим использования земель и земельных участков в границах ЗРЗ (участки 1-7) .....	39
3.2.3. Требования к градостроительному регламенту в границах ЗРЗ (участки 1-7) .....	40
3.2. Зона охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ .....	43
3.2.1. Общие требования к режимам использования земель и земельных участков в границах ЗОПЛ .....	43
3.2.2. Режим использования земель и земельных участков в границах ЗОПЛ .....	44
3.2.3. Требования к градостроительному регламенту в границах ЗОПЛ .....	45
РАЗДЕЛ II ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ:.....	45
лист №1 графических материалов Том 2 .....	45

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 I. ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ

### 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. 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 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

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.

- 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);
  - 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

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.

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.

## Общие данные

Зоны охраны 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 (далее также – Зоны охраны), регулируют отношения в области сохранения, использования и государственной охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)» (далее также – Объекта, Объекта культурного наследия), обеспечивают предотвращение разрушения Объекта или причинения ему вреда, определяют основания для контроля за сохранением и использованием Объекта, регламентируют градостроительную деятельность в границах зон охраны Объекта.

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 проекта.

Проектом зон охраны:

- даны общие сведения об объекте культурного наследия;
- установлены и описаны границы зон охраны Объекта, а именно:
  - 1) охранная зона (ОЗ)

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) зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗРЗ (участок 1)», «ЗРЗ (участок 2)», «ЗРЗ (участок 3)», «ЗРЗ (участок 4)»;

2) зоны охраняемого природного ландшафта «ЗОПЛ (участок 1)», «ЗОПЛ (участок 2)», «ЗОПЛ (участок 3)».

- установлены особые режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны и территории Объекта.

Термины, используемые в настоящем документе, применяются в значениях, определённых соответствующими действующими нормативными актами. Исключения составляют следующие определения:

*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 значения;
- 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,

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.

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.

*Дисгармониющая 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 дисгармониющей застройки* – способ ликвидации или смягчения отрицательного влияния дисгармониющей застройки, подразумевающий:

- покраску дисгармониющего объекта застройки скрывающими его цветами, расчленяющими фасад;
- посадку экранирующих дисгармониющую застройку зелёных насаждений;
- возведение новых зданий или частей зданий, скрывающих (экранирующих) дисгармониющую застройку или уменьшающих отрицательный эффект её воздействия;
- экранирование дисгармониующих 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;
- установку специальных искусственных экранов (ограждений), скрывающих дисгармониющую застройку и другие мероприятия.

Восприятие застройки отражают следующие далее понятия.

*Примечание: Объекты культурного наследия федерального и регионального значения, кроме рассматриваемого Объекта; выявленные объектами культурного наследия; характерная (историческая) застройка; исторически ценные градоформирующие объекты на рассматриваемой территории отсутствуют.*

## **1. 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»;

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 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)».

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

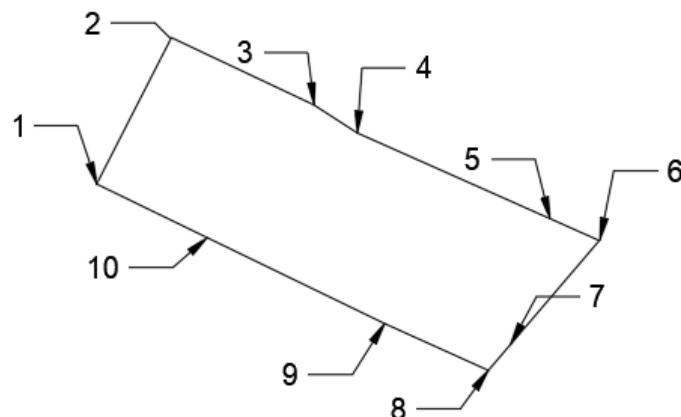
Границы охранной зоны объекта культурного наследия определяются предметом охраны объекта культурного наследия и сложившейся градостроительной ситуацией.

### **1.1.1. Охранная зона**

Охранная зона (ОЗ) участок один 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»**



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 4.2.2.1.-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		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	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 внутридворовой территории до т. 2
2	6	далее от т.2 идет на юго-восток по внутридворовой территории через т. 3, т. 4, т. 5 до т. 6
6	8	далее от т.6 идет на юго-запад по внутридворовой 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

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.

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»

### **1.2.1. Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности**

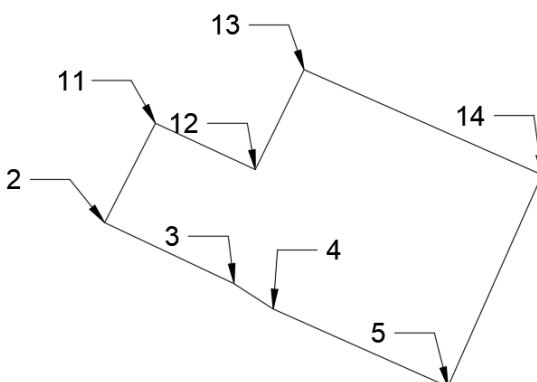
Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территории, в пределах которых устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

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.

### **1.2.2.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)»**



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 1.2.2.-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)					
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
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			

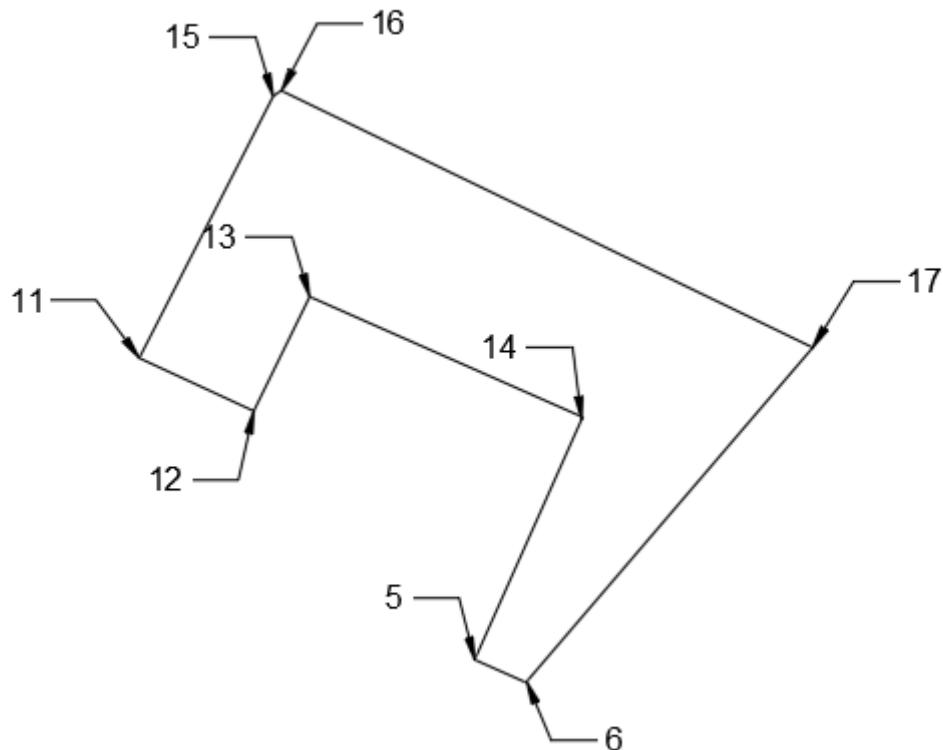
Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон объекта культурного наследия регионального значения (памятника истории и культуры) «Трапезная загородного Архиерейского скита (Иоанно-Предтеченская церковь)», расположенного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

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»

### **1.2.3. 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 1.2.3-1 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
	X	Y			
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	-
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			

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.

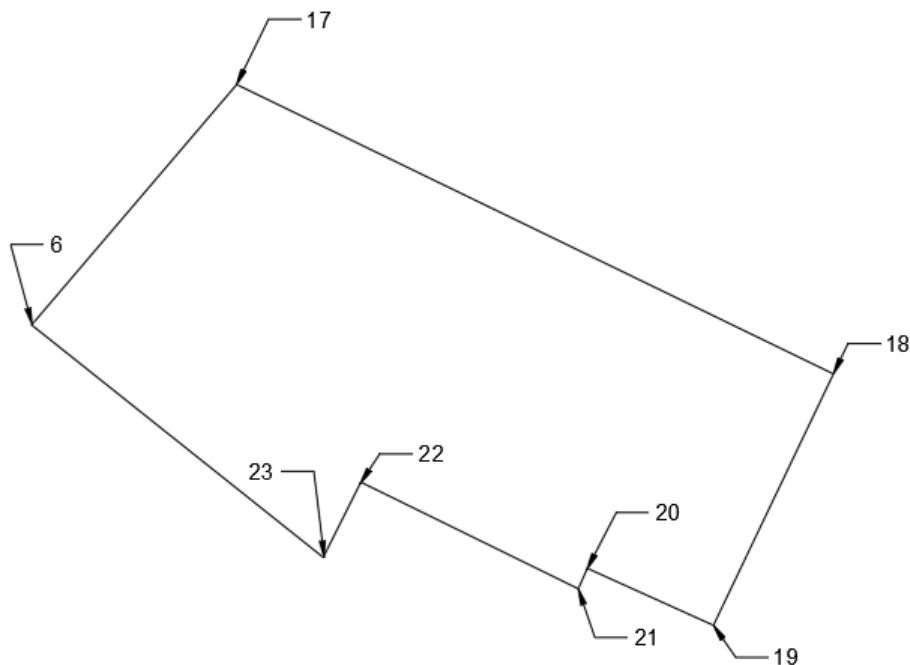
		внутриквартальной территории до т.12
12	11	далее от т.12 идёт на северо-запад к исходной т.11

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»

#### **1.2.4. 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)»**



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 1.2.4.-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
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

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.

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»

### 1.2.5. 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 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 4)»

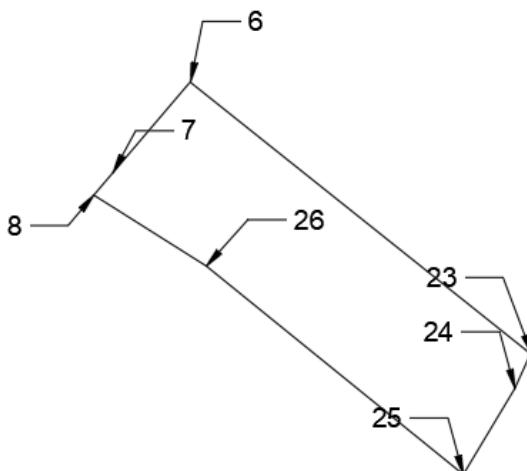


Таблица 1.2.6.-1 Описание местоположения границ ЗРЗ (участок 4)

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			

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
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

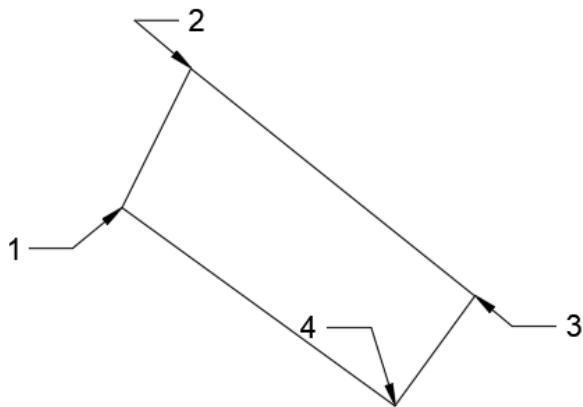
Графическое отображение границ установленных зон охраны Объекта (на основе координатного описания в местной системе координат города Самара) выполнено на чертеже Том 2 Лист 1 «Проект границ зон охраны объекта культурного наследия. Границы зон охраны М 1:1000»

## 1.2.6. 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 обеспечивает частичную видимость Объекта, выполняющего роль городского ориентира.

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 4)»**



**Таблица 1.2.6.4.-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		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	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
От точки	До точки	
1	2	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.

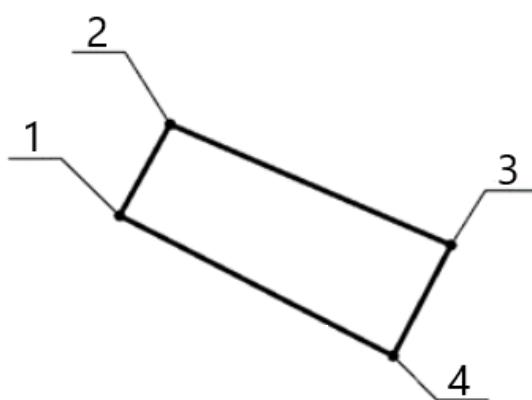
1	2	начинается в т. 1, расположенной на внутридворовой территории, идет на северо-восток по внутридворовой территории до т. 2
2	3	далее от т. 2 идет на юго-восток по ул. Ново-вокзальная (южная сторона дороги) до т. 3
3	4	далее от т. 3 идет на юго-запад по внутридворовой территории до т. 4
4	1	далее от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

### **1.2.7. 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)»**



**Таблица 1.2.7.-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)

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	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 (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»

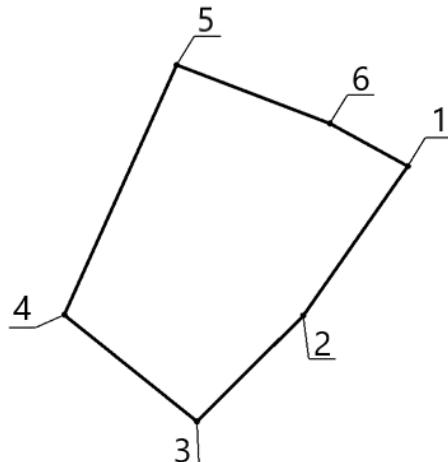
### 1.2.8. Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

#### «ЗРЗ (участок 7)»

Зона регулирования застройки «ЗРЗ (участок 7)» служит сохранению масштаба застройки, при котором памятник воспринимается как органичная 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.

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 7)»**



**Таблица 1.2.8.-1** Описание местоположения границ ЗРЗ (участок 7)

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	-

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.

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»

## **1.2. Зона охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ**

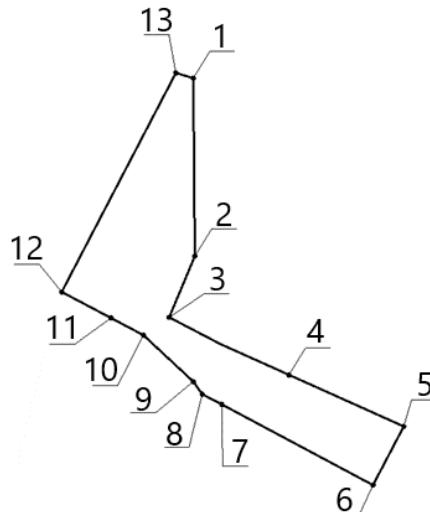
Зона охраняемого природного ландшафта – территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтом окружении устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

### **1.2.1. 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.

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 охраняемого природного ландшафта «ЗОПЛ (участок 1)»



**Таблица 1.2.1.-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)					
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	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	-

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.

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

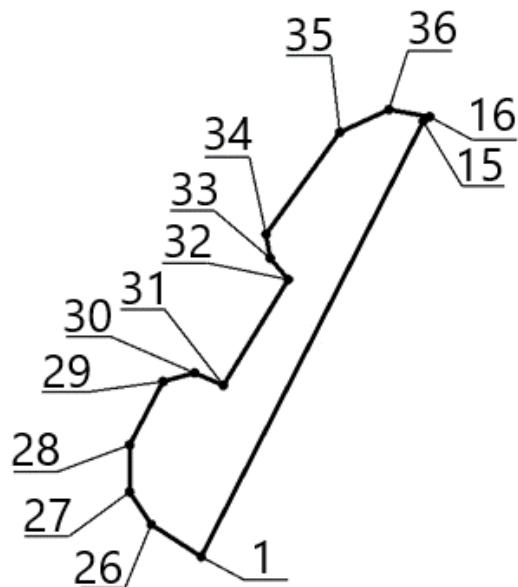
Графическое отображение границ установленных зон охраны Объекта (на основе координатного описания в местной системе координат города Самара) выполнено на чертеже Том 2 Лист 1 «Проект границ зон охраны объекта культурного наследия. Границы зон охраны М 1:1000»

### **1.2.2. 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.

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 охраняемого природного ландшафта «ЗОПЛ (участок 2)»



**Таблица 1.2.2.-1** Описание местоположения границ ЗОПЛ (участок 2)

Сведения о местоположении границ ЗОПЛ (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
	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	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.

			метод		
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
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

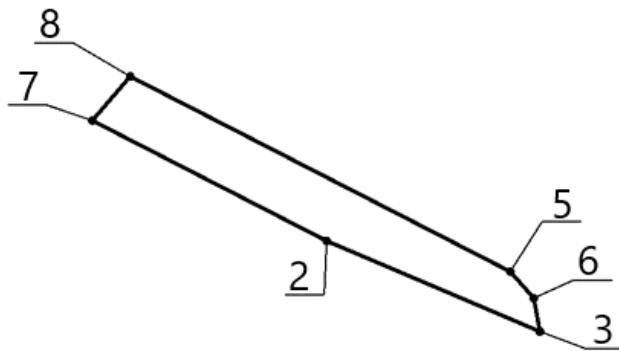
Графическое отображение границ установленных зон охраны Объекта (на основе координатного описания в местной системе координат города Самара) выполнено на чертеже Том 2 Лист 1 «Проект границ зон охраны объекта культурного наследия. Границы зон охраны М 1:1000»

### 1.2.3. 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.

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 охраняемого природного ландшафта «ЗОПЛ (участок 3)»



**Таблица 1.2.3.-1** Описание местоположения границ ЗОПЛ (участок 3)

Сведения о местоположении 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

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	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»

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

### **3.1 Охранная зона ОЗ**

#### **3.1.1. Общие требования к режимам использования земель и земельных участков в границах ОЗ**

Обеспечение сохранности объекта культурного наследия в его историческом окружении посредством:

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

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

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

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

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.

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

Обеспечение оптимальных условий визуального восприятия объектов культурного наследия.

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

Проведение в установленном порядке археологических изысканий в случае обнаружения признаков присутствия в границах единой охранной зоны объектов, обладающих признаками объектов археологического наследия.

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

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

### **3.1.2. 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;

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.

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

- проведение в установленном порядке археологических полевых работ в случае необходимости производства земляных работ, в том числе при ремонте инженерных сетей;

- осуществление мероприятий по адаптации объектов и элементов благоустройства в целях повышения степени их соответствия исторической среде объекта культурного наследия;

- благоустройство территории с ограниченно-возможным размещением новых элементов (скамеек, урн, фонарей, декоративных ограждений), не противоречащее условиям обеспечения сохранности исторической среды и визуального восприятия объектов культурного наследия;

- проведение мероприятий по озеленению и поддержанию ценных градостроительно-ландшафтных характеристик территории, в том числе: а) посадка зелёных насаждений, соответствующие требованиям поддержания ценных ландшафтных характеристик исторической среды объекта культурного наследия; б) поддержание и восстановление утраченного озеленения и других ценных форм исторического благоустройства, на основании дополнительных историко-культурных исследований; в) восстановление ранее утраченных исторически ценных элементов исторической среды и ландшафта на основании дополнительных историко-культурных исследований; г) санитарный уход и иные виды поддержания зелёных насаждений, кронирование древесных и кустарниковых насаждений; д) ликвидация не представляющих ландшафтной и исторической ценности зелёных насаждений, препятствующих восстановлению и поддержанию наиболее благоприятных условий восприятия объектов культурного наследия;

- строительство подземных инженерных коммуникаций, ремонт объектов инженерной инфраструктуры, необходимой для функционирования непосредственно объекта культурного наследия и окружающей его застройки, укладка в подземные коллекторы существующих надземных инженерных коммуникаций, демонтаж их опор;

- организация архитектурной наружной подсветки ценных элементов исторической среды, озеленения и благоустройства;

- размещение элементов городской ориентирующей информации, информационных табличек и отдельно стоящих средств наружной информации об объектах культурного наследия, ограничение рекламы исключительно средствами наружной информации на переносных носителях;

- установка временных строительных ограждающих конструкций на период проведения ремонтных и ремонтно-реставрационных работ с учетом требований ст. 36 73-ФЗ;

- ремонт и реконструкция существующих внутридворовых проездов, подъездов к зданиям с твердым покрытием, тротуаров и дорожек, устройство

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.

площадок для временного хранения автотранспорта при условии отсутствия негативного влияния на визуальное восприятие объектов культурного наследия;

- осуществление ограниченной хозяйственной деятельности, не противоречащее требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия.

### **Запрещается:**

Уничтожение и искажение ценных характеристик и элементов исторической среды и ландшафта, в том числе:

- снос и демонтаж объектов культурного наследия и их элементов;
- новое капитальное строительство, ремонт и реконструкция существующих зданий и сооружений за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) исторической и природной среды;
- размещение временных построек и объектов (киосков, павильонов);
- строительство наземных и надземных инженерных коммуникаций, размещение объектов инженерной инфраструктуры, за исключением сооружений, необходимых для обеспечения функционирования объектов культурного наследия и окружающей их застройки;
- изменение исторически сложившихся линий застройки кварталов и иных ценных характеристик исторических улиц: Мичурина, Радонежская;
- сооружение любых видов «глухих» ограждений, использование различных по виду или типу секций ограждения одной территории, участка или линейного объекта;
- вырубка ценных зеленых насаждений, за исключением санитарных рубок ухода, произвольная высадка и допущение естественного появления растительности, препятствующей визуальному восприятию объектов культурного наследия и/или несовместимой с цennymi ландшафтными характеристиками среды;
- динамическое воздействие на грунты в зоне их взаимодействия с объектом культурного наследия (на участках, непосредственно примыкающих к территории памятника) от производства работ различного типа, создающее вибрационные нагрузки;
- хозяйственная деятельность, вызывающая загрязнение почв, воздушного и водного бассейнов, поверхностных стоков и грунтовых вод, нарушение сложившихся характерных гидрологических условий (изменение уровня грунтовых вод);
- организация необорудованных мест для сбора мусора, размещение площадок с мусорными контейнерами в зонах ценных видовых раскрытий на объекты культурного наследия со стороны улиц Мичурина, Радонежская;
- размещение рекламных и информационных материалов всех видов способами, не соответствующими ценным характеристикам исторической среды и ландшафта и/или создающими препятствия для обзора объекта культурного наследия, в том числе: а) размещение рекламных и информационных материалов в виде растяжек, крупномасштабных щитов; б) размещение средств наружной рекламы и информации в виде отдельно стоящих крупногабаритных конструкций; в)

Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к 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 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.).

### **3.1.3. 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.

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 объемно-пространственным и композиционно-силуэтным характеристикам объектов при их реконструкции и ремонте:**

- запрещается применение ломанных и плоских кровель, установка мансардных окон, изменение пропорций зданий в целом и их отдельных элементов (оконных и дверных проемов, уклонов кровель).

**Требования к строительным материалам:**

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

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

Запрещается использование: нетрадиционных материалов – сайдинга, пластика, черепицы, имитирующих черепицу материалов, профилированного металла, бетона, а также использование кровельных покрытий с высокой отражающей способностью.

Разрешается устройство покрытий и отмосток в материалах традиционного типа: булыжник, натуральный колотый камень, брусчатка, гравийно-песчаная смесь.

**Требования к колористическому решению:** первоначальный цвет стен и декора существующей исторической застройки определяется зондажами. Колористическое решение ЦГФО и рядовой застройки - в градациях светлых и средних тонов: охра всех оттенков, голубые, зеленые оттенки, сурик, детали декора белые. Для кровельных покрытий допускаются цвета: сурик, темно-серый, коричневый, натуральные пастельные тона зеленого цвета.

### **Требования к размещению информационных стендов, вывесок, наружного освещения**

Предельные параметры отдельно стоящих средств наружной информации об объектах культурного наследия: площадь информационного поля не более 0,8 кв.м., высота не более 1,5 м.;

Размещение информационных табличек и вывесок - не выше первого этажа здания, площадь информационного поля - не более 0,5 кв.м., вывески не должны закрывать архитектурные и декоративные элементы фасадов;

Высота объектов системы городской ориентирующей информации не более 2,2 м., дизайн и место размещения определяются проектом, содержащим в том числе оценку воздействия на условия визуального восприятия объектов культурного наследия;

Высота оборудования городского освещения, отвечающего стилевым характеристикам архитектурной среды, не более 4,0 м.

### **Требования к озеленению и благоустройству**

- высота новых ограждений участков жилых и общественных зданий не более 1,5 м от уровня поверхности земли;

- материал ограждений: металлические решетки, деревянные и кирпичные с воротами и калиткой;

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.

- цветовое решение в цвет фасадов;
- ограждения земельных участков жилых зданий – не глухие.

Озеленение и благоустройство:

- осуществление контроля высотных параметров зеленых насаждений и кронирование высокоствольной растительности в пределах зоны видимости объекта культурного наследия;
- высадка деревьев, устройство газонов, цветников и живых изгородей.

Требования к видовому и породному составу растительности не устанавливаются.

### **Основные виды проводимых работ**

- консервация, ремонт и реставрация объектов культурного наследия;
- ограниченный текущий и капитальный ремонт ЦГФО;
- ограниченная реконструкция, текущий и капитальный ремонт рядовой застройки и иных объектов капитального строительства;
- демонтаж диссонирующих и/или дисгармоничных временных сооружений;
- регенерация исторической и природной среды;
- архитектурно-градостроительная адаптация объектов застройки к исторической среде;
- благоустройство территории, сооружение ограждений, малых форм, объектов инфраструктуры;
- работы по озеленению.

### **Иные требования**

- запрещается осуществлять частичную, фрагментарную окраску, либо отделку фасадов зданий и сооружений при их ремонте;
- запрещается установка кондиционеров, любых видов антенн и иного инженерного оборудования на уличных фасадах всех типов зданий, строений и сооружений, формирующих территории общего пользования;
- вместимость площадок для временного хранения легкового автотранспорта не более 10 машиномест;
- габариты, места размещения объектов инженерной инфраструктуры, а также объектов благоустройства определяются специальным проектом, содержащим оценку воздействия размещаемых объектов на условия визуального восприятия объекта культурного наследия.

## **2.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (участки 1-7)**

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.

## **2.2.1 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:

- 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.

Ограниченнное новое строительство в рамках требований к градостроительному регламенту.

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

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

Ограниченнное размещение рекламных конструкций с учетом зон визуального восприятия объектов культурного наследия, с запрещением размещения рекламных и информационных материалов всех видов способами, не соответствующими

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.

ценным характеристикам исторической среды и/или создающими препятствия для обзора объектов культурного наследия, в том числе:

- размещения на зданиях средств наружной рекламы и информации в виде крышных конструкций;
- размещения на зданиях средств наружной рекламы и информации, полностью или частично перекрывающих оконные и дверные проёмы;
- размещения на зданиях средств наружной рекламы и информации, искажающих архитектурный облик застройки;
- размещения рекламных и информационных материалов в виде растяжек, крупномасштабных щитов;
- размещения средств наружной рекламы и информации в виде отдельно стоящих крупногабаритных конструкций.

Осуществление хозяйственной деятельности, не представляющей угрозу сохранности объекта культурного наследия и ценных характеристик исторической среды.

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

Сохранение гидрологических 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.

## **2.2.2. 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 (усиления) дисгармоничности относительно характеристик объекта культурного наследия регионального значения.

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

### **2.2.3. 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**

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 существующей застройке:**

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

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

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

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

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

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

### **Требования к новой застройке:**

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

Допускается восстановление 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 парцеляции застройки.

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

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

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

### **Требования к высотным параметрам застройки**

#### **ЗРЗ (участок 1)**

Требования к высотным параметрам:

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.

- 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 высокоствольной растительности в пределах зоны видимости объекта культурного наследия.

Высадка деревьев, устройство газонов, цветников и живых изгородей.

Требования к видовому и породному составу растительности не устанавливаются.

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.

### **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.

Благоустройство территории и размещение малых архитектурных форм.

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.

## **2.3. 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;
- 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;

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.

- 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.

### **2.3.1. 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 ).

## **РАЗДЕЛ II ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ:**

### **лист №1 графических материалов Том 2**