



Исполнитель:

ООО "Энгельсторгсервис"

413100, Саратовская область, г. Энгельс, пл. Ленина, д.44

Телефон/факс: (8453) 56-88-13,

ets64@list.ru

Заказчик:

Администрация Подлесновского муниципального образования

Марксовского муниципального района

Саратовской области

## **ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ**

**Особняк, 1904 года, расположенный по адресу: Марксовский район, с. Баскатовка,**

**ул. К. Маркса, д. 21 «а»**

## 1. Введение

Проект зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения Особняк, 1904 года, расположенный по адресу: Марковский район, с. Баскатовка, ул. К. Маркса, д. 21 «а». Памятник градостроительства и архитектуры (далее –Объект) разработан в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ; Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 года № 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»; Правилами землепользования и застройки Подлесновского муниципального образования Марковского муниципального района Саратовской области, утвержденными решением Совета Подлесновского муниципального образования Марковского муниципального района от 20.12.2024 № 23/100; Законом Саратовской области от 04 ноября 2003 № 69-ЗСО «Об охране и использовании объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящихся на территории Саратовской области». Разработка проекта осуществляется ООО «Энгельсторгсервис» на основании договора № 28 от 01.03.2024 г. на основе материалов историко-градостроительных исследований, а также с использованием данных государственного кадастра недвижимости. Цель проекта: обеспечение сохранности объекта культурного наследия местного значения Особняк, 1904 года, расположенный по адресу: Марковский район, с. Баскатовка, ул. К. Маркса, д. 21 «а», сохранившейся исторической среде с учетом современной градостроительной ситуации.

**Задачи проекта:** установление границ зон охраны объекта культурного наследия местного значения -Особняк, 1904 года, расположенный по адресу: Марковский район, с. Баскатовка, ул. К. Маркса, д. 21 «а», режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территории и зон охраны, обеспечивающих сохранность Объекта в его историко-градостроительной среде на основании сведений, полученных в ходе натурных и историко-культурных исследований.

**Значимость проекта:** информация об утвержденных границах зон охраны Объекта, режимах использования земель и градостроительных регламентах в границах зон его

охраны в обязательном порядке размещается в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности;- утвержденные границы зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон обязательно учитываются и отображаются в документах территориального планирования, правилах землепользования и застройки, документации по планировке территории (в случае необходимости в указанные документы вносятся изменения в установленном порядке);- сведения о границах зон охраны объекта культурного наследия, об ограничениях использования объекта недвижимого имущества, находящегося в указанных границах, учитываются в государственном кадастре недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственном кадастре недвижимости;- соблюдение режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах зон охраны объектов культурного наследия является обязательным при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности.

## **2. Основные термины и определения**

В материалах настоящего Проекта используются следующие понятия и определения. *Объект культурного наследия* - объекты недвижимого имущества(включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

*Территория объекта культурного наследия* – особо охраняемый земельный участок, исторически и функционально связанный с недвижимым памятником и являющийся его неотъемлемой частью, с учетом современной градостроительной ситуации. Зоны охраны объекта культурного наследия – установленные территории и режимы их использования, обеспечивающие сохранение недвижимых объектов культурного наследия (памятников, ансамблей, достопримечательных мест) и их исторической среды на сопряженной с ними территории. Охранная зона объекта культурного наследия (ОЗ) – 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 .

*Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)* – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Зона охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ) – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы,

*Линейные объекты* - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

*Красные линии* - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

*Элемент планировочной структуры* - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы).

*Реконструкция объектов капитального строительства* (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и(или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

*Капитальный ремонт объектов капитального строительства* (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих

строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

*Хозяйственная деятельность* – размещение средств наружной рекламы и информации, объектов некапитального строительства (киоски, навесы), парковок и автостоянок, а также проведение работ по благоустройству (озеленение, мощение дорожного покрытия, применение малых архитектурных форм и отдельно стоящего оборудования освещения), движение транспортных средств, осуществление которых может оказывать прямое или косвенное воздействие на объект культурного наследия.

*Регенерация историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия* – восстановление методами реставрации, реконструкции и строительства утраченных ценных качеств исторической или природной среды; восстановление планировочной и объемно-пространственной структуры, композиционных принципов, стилевых характеристик, построек.

*Территории общего пользования* - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары). Визуальная связь – линия между зрителем и объектом обозрения; Бассейн видимости – территория, в пределах которой обзревается Объект;

*Сектор видимости* - пространство, условно ограниченное углом (лучами) активного восприятия объекта культурного наследия с основной точки его обзора и порогом видимости.

*Дальний сектор видимости* – городское пространство, расположенное в секторе обзора за объектом культурного наследия.

*Прямой сектор видимости* - пространство, расположенное в секторе обзора перед объектом культурного наследия.

*Основная точка визуального восприятия (точка обзора)* - общедоступное и признанное место, с которого открывается вид на объект культурного наследия.

*Градостроительная высотная доминанта* - здание (строение, сооружение), высота которого превышает окружающую застройку более чем на  $\frac{1}{4}$  ее высоты.

*Историческая застройка* – здания (строения и сооружения), не отнесенные к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры), выявленным объектам культурного наследия, с момента создания, которых прошло более сорока лет.

*Ценный объект историко-градостроительной среды* – объект исторической застройки, представляющий архитектурную, художественную и/или историческую ценность, являющийся типичным для архитектуры Подлесновского муниципального образования и играющий определяющую роль в сохранившейся городской среде, но не имеющий статуса объекта культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия.

*Средовой объект* - элемент застройки, характеризующийся органичным единством объемно-пространственных характеристик со своим окружением;

*Архитектурный акцент* - элемент застройки, подчеркнуто выразительный по отношению к своему окружению;

*Силуэтный акцент* – элемент застройки с подчеркнуто выразительным очертанием;

*Нейтральная застройка* – застройка с. Орловское включающая как исторические, так и современные постройки, не нарушающая своим масштабом и архитектурным обликом характера исторической среды.

### **3. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны.**

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны, в том числе единой охранной зоны, устанавливаются с учетом следующих требований:

а) запрещение строительства объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

- в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов);
- г) сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов;
- д) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств;
- е) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также сохранности охраняемого природного ландшафта;
- ж) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

#### **4. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности**

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, в том числе единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, устанавливаются с учетом следующих требований:

- а) ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;
- б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;
- в) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;
- г) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

- д) сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;
- е) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта;
- ж) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

## **5. Информация об Объекте из Единого государственного реестра объектов культурного наследия.**

Особняк, 1904 г.



*Регион расположения объекта:* Саратовская область

*Адрес:* Саратовская область, Марковский район, с. Баскатовка, ул. К. Маркса, 21а

*Номер в реестре* 641710998780004

*Учётный номер* 64-133126

*Категория охраны* Местного (муниципального) значения

*Вид объекта* Памятник

*Тип объекта* Памятник градостроительства и архитектуры

*Дата создания* 1904 г.

*Документы о постановке на охрану*

Постановление Правительства Саратовской области «О включении объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (приложение № 1) № 326-П от 29.07.2009

#### **6. Исследуемая территория. Определение границ.**



Размер зоны охраняемого объекта и ее границы определяются с учетом размера земельного участка, на котором расположены охраняемые объекты, застройки земельного участка и застройки вокруг него, рельефа местности, а также с учетом иных условий, обеспечивающих безопасность объектов государственной охраны и охраняемых объектов.

Проект зон охраны объекта культурного наследия и проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия представляют собой документацию в текстовой форме и в виде карт (схем) границ, содержащую описание границ проектируемых зон и границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в указанных зонах, проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

Границами зон охраны объекта культурного наследия являются линии, обозначающие территорию, за пределами которой осуществление градостроительной, хозяйственной и иной деятельности не оказывает прямое или косвенное негативное воздействие на сохранность данного объекта культурного наследия в его исторической среде. Обозначение указанных линий, а также координат характерных точек границ зон охраны объекта культурного наследия на картах (схемах) должно позволять однозначно определить границы зон охраны объекта культурного наследия с нормативным значением точности, предусмотренным для ведения государственного кадастра недвижимости.

Границы зон охраны объекта культурного наследия могут не совпадать с границами территориальных зон и границами земельных участков.

На территории, сопряженной с объектом культурного наследия, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в его исторической среде может быть установлена одна или несколько зон охраны: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

## **7. Градостроительное развитие исследуемой территории**

Градостроительные исследования проводятся с целью получения сведений об этапах формирования и развития рассматриваемой территории для определения исторической, культурной, ценности Объекта в структуре исторической застройки, выявления градостроительных характеристик определяющих значимость и композиционную роль Объекта в окружающей застройке; выявление элементов градостроительной деятельности, оказавших влияние на видоизменение исторического средового аспекта; выявление утраченных участков застройки исторически взаимосвязанных с Объектом, подлежащих обязательному восстановлению, в целях сохранения градостроительной роли Объекта в исторической структуре. Анализ градостроительной ситуации предусматривает определение степени градостроительной ценности, обуславливающей градоформирующее значение Объекта в исторической сельской среде в процессе ее восприятия и осознания, как

в процессе жизнедеятельности, так и при пространственном восприятии с наиболее оптимальных точек, маршрутов. Определяющее значение на принятие проектного решения играют характеристики исторически сложившейся пространственной структуры: сохранность градостроительного каркаса; особенности градостроительной композиции исследуемой территории; степень сохранности историко-культурной средовой застройки.

Исследуемая территория расположена в селе Баскатовка Подлесновского муниципального образования Марксовского муниципального района Саратовской области. Основано в 1767 году. Вызывательная колония барона Борегарда. Первые поселенцы – 39 семей из Австрии, Дармштадта, Саксонии и Дании. До 1917 года немецкая колония Панинского колониетского округа, впоследствии Панинской волости, затем Рязановской волости Николаевского уезда Самарской губернии. Название своё получила по имени вице-президента Канцелярии опекунов иностранных Баскакова. Заложено у реки Малый Караман, в 1770 году перенесено на более благоприятное место. После образования трудовой коммуны (автономной области) немцев Поволжья село Кинд входило в состав Панинского (Шенхенского) района, после перехода к кантонному делению административный центр Киндского сельсовета Марсшадтского кантона. С 1 января 1935 года, после выделения Унтервальденского кантона из Маркшадтского, и до ликвидации АССР немцев Поволжья 1941 году село Кинд относилось к Унтервальденскому кантону. В 1927 году село Баскатовка (оно же Баскаковка) официально переименовано в село Кинд.

28 августа 1941 года был издан Указ Президиума ВС СССР о переселении немцев, проживающих в районах Поволжья. Немецкое население депортировано в Сибирь и Казахстан, село, как и другие населённые пункты Унтервальденского кантона было включено в состав Саратовской области. После 1941 года переименовано в село Баскатовка.

Объект культурного наследия Особняк, 1904 года, расположенный по адресу: Марксовский район, с. Баскатовка, ул. К. Маркса, д. 21 «а» представляет собой двухэтажный дом из красного кирпича с четырехскатной крышей и рельефными резными кирпичными карнизами, завершающими первый и второй этажи, был построен в 1904 году. Дата постройки выложена в виде кирпичного рельефа на фасаде над центральным окном. Пять окон верхнего этажа имеют кирпичные обрамления с треугольными сандриками над четырьмя из них. Окна разделены четырьмя полуколоннами.

На первом этаже /вход с фасада/ два помещения – торговый зал и подсобка. Вход на второй этаж с обратной стороны здания. В комнатах второго этажа сохранились печи и лепные карнизы. Со слов бывших жителей села, на первом этаже здания размещалась торговая

лавка, на втором жил хозяин с семьей. Фамилия хозяина на сегодняшний день не известна, но сохранилась легенда о том, что, опасаясь конфискации имущества, владелец лавки сам передал здание государству.

Первый этаж здания долгое время оставался магазином, сейчас там расположен Дом детского творчества, в котором занимаются дети-участники авиамodelьного кружка. На втором этаже в разное время были колхозная контора, сельский совет, почта, медпункт, парикмахерская, Немецкий центр, общежитие. Сейчас – две приватизированные квартиры.



Объект расположен на ул. К. Маркса. С двух сторон (северо-запад и северо-восток) окружен зеленой зоной, затем земельными участками с расположенными на них объектами капитального строительства (жилые дома). В юго-восточном направлении расположена автомобильная дорога по улице К. Маркса в юго-западном (на расстоянии 22 м) и северо-западном направлении (на расстоянии 1 м) находятся земельные участки для размещения школы, на которых расположены нежилые здания. Застройка преимущественно одноэтажная, здание школы 2-х этажное.

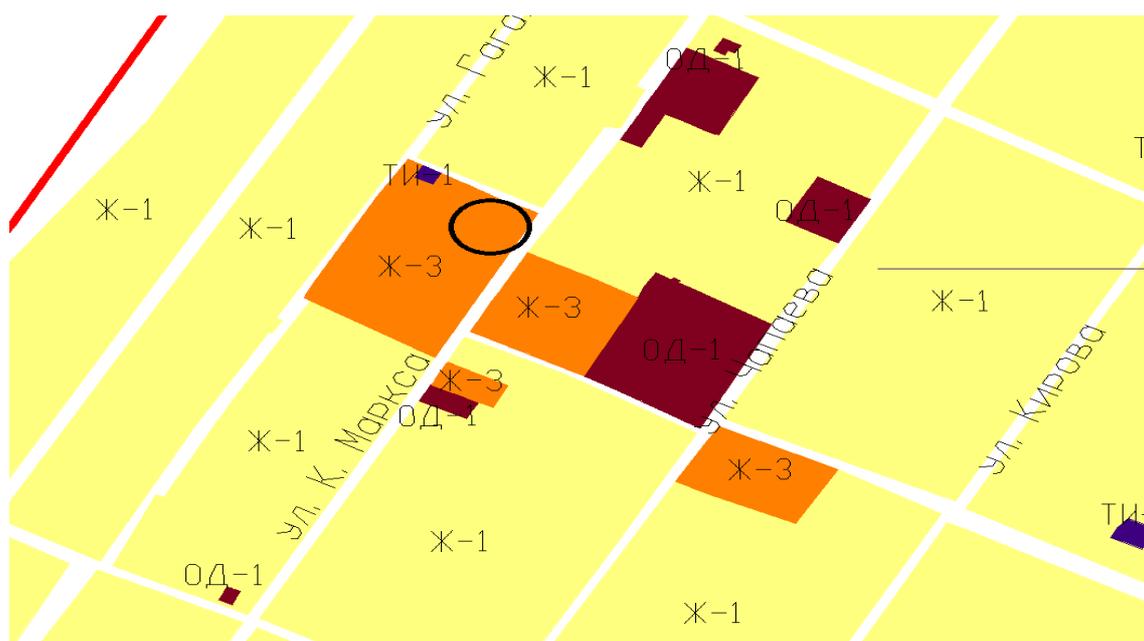
Земельный участок на котором расположен Объект не сформирован, на кадастровом учете не стоит, площадь земельного участка ориентировочно составляет 544 кв.м.

**Вывод.** Объект культурного наследия является единичным объектом, не включенным в состав ансамблей. По своей композиционной значимости Объект является высотной доминантой, участвующей в формировании силуэта села, а также «смысловым центром», главным структурным элементом в окружающей его среде – центре села. Под воздействием современной градостроительной деятельности наблюдается изменение его историко-культурной среды. Центр села как градостроительный элемент, ввиду вырисовавшихся на ее территории дорог, сформировавшихся створов застройки улиц, вторгшееся на территорию площади новое строительство нарушает масштабность и композиционную целостность средового окружения Объекта. Вместе с тем, в ходе градостроительного анализа выделены существенные факторы и элементы, определяющие первоначальную историко-градостроительную среду Объекта, дающие возможность ее сохранения и восстановления во взаимосвязи с современным развитием села.

Ценные средовые постройки и другие объекты культурного наследия в селе отсутствуют.

#### **8. Анализ действующей градостроительной документации.**

Согласно карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Подлесновского муниципального образования Марковского муниципального района Саратовской (далее-ПЗЗ) утверждены решением Совета Подлесновского муниципального образования Марковского муниципального района от 20.12.2024 № 23/100, территория Объекта находится в территориальной зоне застройки объектами дошкольного, начального общего и среднего общего образования (Ж-3)



Параметры застройки, согласно ПЗЗ следующие:

№ п/п	Наименование предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	Минимальная и максимальная площади земельных участков	Не подлежит установлению
2	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	Не подлежит установлению
3	Максимальная высота надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков	35 м
4	Минимальная доля озеленённой территории земельных участков	В соответствии со статьей 28 настоящих Правил
5	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	В соответствии со статьей 28 настоящих Правил
6	Максимальный коэффициент застройки и коэффициент плотности	0,8                      2,4

Для территориальной зоны Ж-3 предусмотрены основные виды разрешенного использования земельных участков:

обслуживание жилой застройки (2.7);

предоставление коммунальных услуг (3.1.1);

дома социального обслуживания (3.2.1);

оказание социальной помощи населению (3.2.2);

общежития (3.2.4);

дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1).

Условно-разрешенные виды разрешенного использования земельных участков:

среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2);

государственное управление (3.8.1);

площадки для занятия спортом (5.1.3).

**Вывод:** условиям сохранения историко-культурной среды Объекта соответствуют регламенты зоны Ж-4 в части этажности и назначения застройки. Допустимая высота застройки 35 м. Необходима разработка зон охраны Объекта.

## **9. Историко-культурный опорный план.**

Историко-культурный опорный план исследуемой территории – карта-схема, на которой отображаются все градостроительные элементы и сооружения, представляющие собой историко-культурную ценность, как сохранившиеся, так и утраченные, характеризующие этапы развития территории, а также здания, сооружения и объекты, формирующие среду памятника, в том числе элементы планировки.

На опорном плане показаны существующие зоны с особыми условиями использования территории. ЗОУИТ отображены в соответствии с пп. 3, 4 ст. 34.1. Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»: 100 метров от внешних границ территории памятника и 200 метров от линии внешней стены объекта при отсутствии утвержденных границ территории, что соответствует сведениям ЕГРН о границах данных зон.

Отображенные на опорном плане границы территории объектов культурного наследия делаются предлагаются к утверждению настоящим Проектом.

Утвержденные зоны охраны иных объектов культурного наследия на территории исследования отсутствуют.

Ценные объекты историко-культурной среды сохранившиеся и утраченные отсутствуют.

## **10. Обоснование принятых проектных решений.**

Согласно пункту 2 «Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972, на территории может быть установлена одна или несколько зон охраны: охранный зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. При этом необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом.

Установление границ зон охраны Объекта осуществлялось исходя из выявленных особенностей видовых раскрытий Объекта, необходимости сохранения целостности

восприятия Объекта и его историко-градостроительного окружения, сохранения масштабности и стилистики ценных участков застройки на прилегающей к Объекту территории, в целях обеспечения гармоничного восприятия Объекта в условиях формирования современного городского пространства. При этом учитывались следующие основные факторы:

- значимость композиционной роли Объекта в качестве градостроительной доминанты;
- функционально и исторически обоснованная взаимосвязь Объекта и планировочной структуры городской территории;
- сохранность исторически сложившейся планировочной структуры сельской территории, прилегающей к Объекту, возможность восстановления ее утраченных элементов;
- целостность сохранившихся линий исторической застройки.

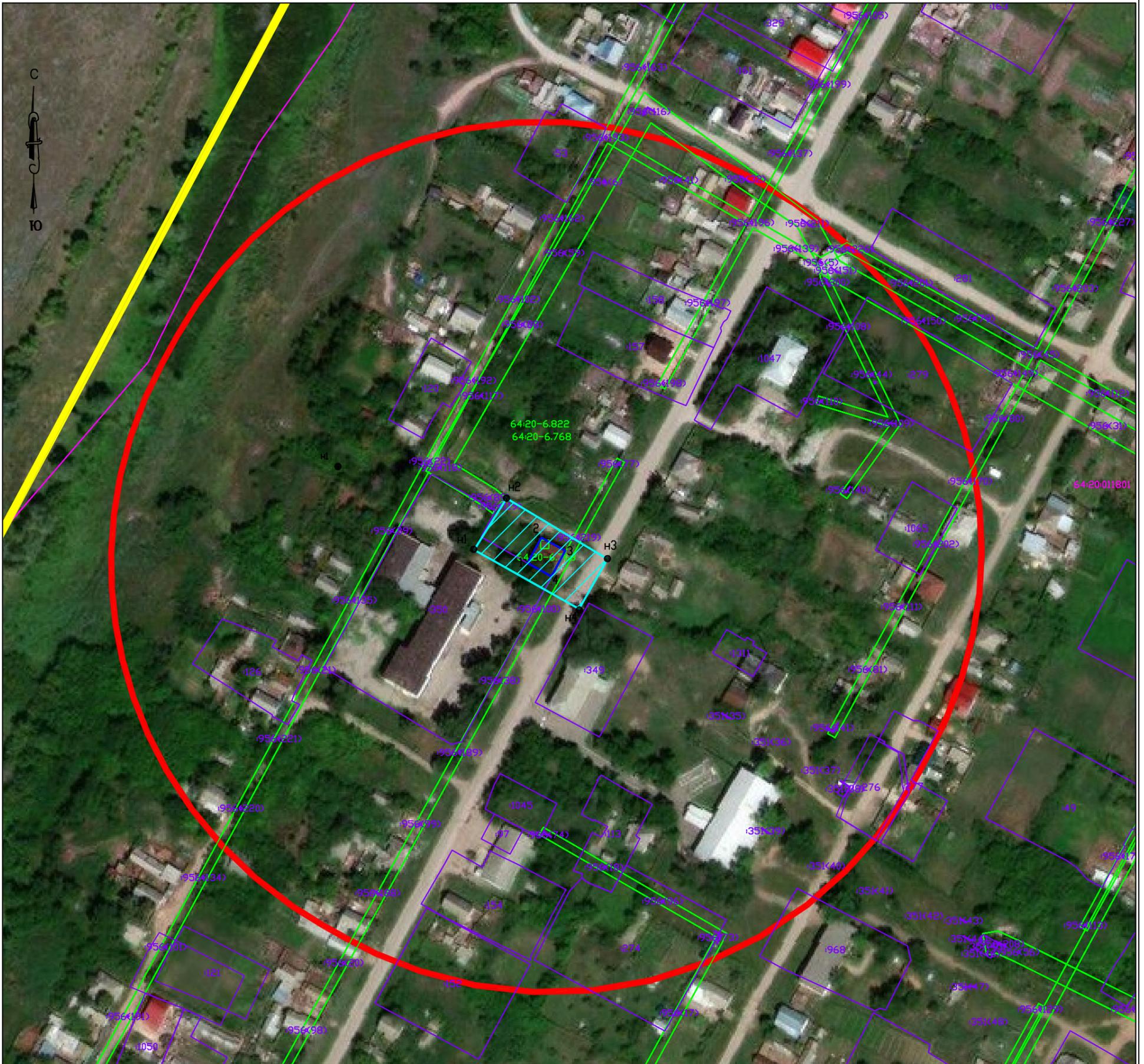
В целях обеспечения гармоничного восприятия Объекта в присущей ему историко-градостроительной среде Проектом предлагается установление охранный зоны Объекта культурного наследия (ОЗ). Предложенные Проектом к установлению границы зон охраны приближены к сформированным земельным участкам, прошедшим государственный кадастровый учет, при координировании максимально использовались точки отведенных земельных участков. Объект культурного наследия, не имеет утвержденных границ территории. В соответствии с п. 6 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 года № 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» Проектом предлагаются границы территории следующего объекта культурного наследия: Особняк, 1904 года, расположенный по адресу: Марксовский район, с. Баскатовка, ул. К. Маркса, д. 21 «а». Охранная зона Объекта (ОЗ) установлена в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении. При установлении границы охранный зоны учитывалась зона восприятия Объекта с наиболее благоприятных точек обзора, выявленные исторические границы улицы.

По результатам историко-культурных исследований и ландшафтно-визуального анализа, в границу охранной зоны Объекта включены: в южно-восточном направлении ул. К. Маркса, а также зеленая зона северо-западном направлении.

Требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны Объекта установлены в соответствии с требованиями пункта 9 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 12 сентября 2015 № 972. Предложенные Проектом режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам на территориях общего пользования в границах ОЗ применяются в соответствии с нормами действующего законодательства. (ст. 36. «Градостроительный Кодекс Российской Федерации» от 29 декабря 2004 года N 190-ФЗ).

Непредусмотренные Проектом режимы использования земель и земельных участков и градостроительные регламенты в границах предлагаемых зон охраны Объекта применяются в соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов», утвержденными решением Саратовской городской Думы № 54-397 от 25.07.2019 г., для соответствующей регламентной зоны.

# Историко-культурный опорный план



МАСШТАБ 1:2000

## Условные обозначения и описания территориальных зон

- Граница населенного пункта с. баскатовка
- Территория объекта культурного наследия (регионального и муниципального значения)
- Зона охраны объекта культурного наследия, предлагаемая к утверждению
- Границы ЗОУИТ по данным ЕГРН
- Границы объектов капитального строительства по данным ЕГРН
- Защитная зона объекта культурного наследия (200 м)
- Граница земельных участков по сведениям ЕГРН

Координаты зоны охраны				
N	X	Y	Длина	Дир.углы
н1	526777.17	2364195.19	29.30	327°53'26"
н2	526801.99	2364210.77	56.53	238°57'59"
н3	526772.85	2364259.21	27.66	150°33'46"
н4	526748.76	2364245.61	57.87	60°35'55"
Периметр 171 м.			Общая площадь 1628 кв.м.	

Координаты границ объекта культурного наследия				
N	X	Y	Длина	Дир.углы
1	526783.10	2364227.49	13.00	241°24'13"
2	526776.88	2364238.90	14.08	152°24'57"
3	526764.40	2364232.38	13.26	60°39' 6"
4	526770.90	2364220.82	1.16	329°53'11"
5	526771.90	2364221.40	12.75	331°27'54"
Периметр 54 м.			Общая площадь 183 кв.м.	