

зарегистрирован  
№ 114  
14.05.2026



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

**ПРИКАЗ**

от « 14 » мая 20 26 г.

№ 114

Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Авиационного завода № 18 им. К.Е. Ворошилова», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Победы, д. 104, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

В соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации», Законом Самарской области от 08.12.2008 № 142-ГД «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Самарской области» на основании заключения государственной историко-культурной экспертизы ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Авиационного завода № 18 им. К.Е. Ворошилова» (г. Самара, ул. Победы, д. 104), режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон.

2. Обеспечить внесение сведений о границах зон охраны объекта культурного наследия, указанного в пункте 1 настоящего приказа,

в установленном порядке в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (Е.М. Зигуненко).

Срок – до 30.12.2026.

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Опубликовать настоящий приказ в средствах массовой информации.

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

9. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Руководитель



И.С. Стафеев

**УТВЕРЖДЕНЫ**  
приказом государственной инспекции  
по охране объектов культурного наследия  
Самарской области  
от 14.05.2026 № 114

Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Авиационного завода № 18 им. К.Е. Ворошилова», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Победы, д. 104

**Границы зон охраны объекта культурного наследия**

Для объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Авиационного завода № 18 им. К.Е. Ворошилова», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Победы, д. 104 (далее – Объект) установлены следующие зоны охраны:

- охранный зона ОЗ;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ;
- зона охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ.

**Границы охранной зоны ОЗ объекта культурного наследия**

Граница охранной зоны ОЗ описывается следующим образом:

Участок между точками	Описание границы
1-2	начинается в западной т.1 и идёт в северо-восточном направлении до т.2
2-3	далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении до т.3
3-4	далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении до т.4
4-5	далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении до т.5
5-6	далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении до т.6
6-7	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении до т.7
7-8	далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении до т.8

8-9	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении до т.9
9-10	далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении до т.10
10-11	далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении до т.11
11-12	далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении до т.12
12-13	далее граница поворачивает и следует в западном направлении до т.13
13-14	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении до т.14
14-15	далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении до т.15
15-16	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении до т.16
16-17	далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении до т.16
17-18	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении до т.18
18-19	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении до т.19
19-20	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении до т.20
20-21	далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении до т.21
21-22	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении до т.22
22-23	далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении до т.23
23-24	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении до т.24
24-25	далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении до т.25
25-27	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении через т.26 до т.27
27-28	далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении до т.28
28-1	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении до исходной т.1

## Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
1	390267.92	1381894.94
2	390291.04	1381924.80
3	390256.89	1381952.64
4	390283.95	1381987.17
5	390262.50	1382004.65
6	390252.84	1381993.14
7	390265.98	1381982.78
8	390248.97	1381961.25
9	390250.15	1381960.32
10	390249.10	1381959.16
11	390248.01	1381960.02
12	390235.14	1381943.73
13	390235.38	1381942.07
14	390242.15	1381936.79
15	390242.92	1381937.78
16	390244.43	1381936.60
17	390244.10	1381936.17
18	390246.75	1381934.10
19	390246.31	1381933.54
20	390251.78	1381929.27
21	390252.83	1381930.61
22	390254.00	1381929.62
23	390252.99	1381928.33
24	390259.62	1381923.16
25	390265.24	1381928.58
26	390278.43	1381918.17
27	390278.43	1381918.17
28	390263.14	1381898.72
1	390267.92	1381894.94

**Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ объекта культурного наследия**

Зона ЗРЗ описывается следующим образом:

Участок между точками	Описание границы
1-2	начинается в западной т.1 и идёт в северо-восточном направлении до т.2
2-3	далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении до т.3
3-4	далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении до т.4
4-7	далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении через т.5,6 до т.7
7-8	далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении до т.8
8-9	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении до т.9
9-10	далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении до т.10
10-1	далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении до исходной т.1

**Координатное описание поворотных точек**

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
1	390345.52	1381833.67
2	390385.78	1381885.20
3	390326.28	1381931.94
4	390336.17	1381944.84
5	390325.23	1381953.26
6	390325.99	1381954.22
7	390283.95	1381987.17
8	390256.89	1381952.64
9	390291.04	1381924.80
10	390267.92	1381894.94
1	390345.52	1381833.67

## Границы зоны охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ объекта культурного наследия

Зона ЗОПЛ описывается следующим образом:

Участок между точками	Описание границы
1-2	начинается в западной т.1 и идёт в северо-восточном направлении до т.2
2-5	далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении через т.3,4 до т.5
5-6	далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении до т.6
6-1	далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении до исходной т.1

### Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
1	390292.88	1381766.29
2	390345.52	1381833.67
3	390267.92	1381894.94
4	390263.14	1381898.72
5	390210.87	1381939.33
6	390157.25	1381876.54
1	390292.88	1381766.29

Графическое изображение зон охраны Объекта приведено в приложении 1.

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

#### *Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны ОЗ объекта культурного наследия*

*Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, представляющих собой охранную зону Объекта:*

а) запрет:

на строительство, за исключением линейных объектов, если запрет на их строительство не установлен в соответствии с подпунктом "б" настоящего пункта, и применения специальных мер, направленных на сохранение и (или) 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);

на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку;

на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;

б) запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик объекта культурного наследия и его историко-градостроительной и (или) природной среды:

на строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную и (или) природную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения, или необходимо для обеспечения сохранности, сохранения, содержания и эксплуатации объекта культурного наследия религиозного назначения и (или) объектов капитального строительства, образующих с ним монастырский, храмовый или иной культовый комплекс;

на реконструкцию объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды или препятствующих её сохранению и (или) восстановлению, за исключением случаев, если такая реконструкция необходима для обеспечения функционирования объекта культурного наследия;

на размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений и объектов, включая автостоянки, киоски, навесы, которые нарушают характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды, за исключением случаев, если такое размещение соответствует назначению объекта культурного наследия религиозного назначения и (или) объектов капитального строительства, образующих с ним монастырский, храмовый или иной культовый комплекс, и (или) необходимо для обеспечения его современного использования;

на применение для наружной отделки фасадов объектов капитального строительства строительных материалов, архитектурных и цветовых

решений, нарушающих характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды;

на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и (или) природной среде, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды. Этот запрет не применяется к базовым станциям сотовой связи, башенным и антенно-мачтовым конструкциям, включая телевизионные и радиоантенны, которые размещены до 1 марта 2025 г., и не ограничивает проведение работ по ремонту и модернизации базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, в пределах их объёмно-пространственных параметров;

на проведение работ в области благоустройства, за исключением случаев, если такие работы не оказывают негативного воздействия на объект культурного наследия, или не нарушают характеристики его историко-градостроительной среды, или необходимы для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения;

на размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов;

на использование акватории водных объектов, нарушающее характеристики Объекта и его историко-градостроительной и (или) природной среды.

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

Требования к высотным параметрам и этажности.

Предельная высота зданий, строений, сооружений (определяется от проектной отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания: верха плоской кровли; конька скатной крыши) и составляет для ЗРЗ – 15,0 м.

Максимальное количество этажей – пять.

*Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, представляющих собой зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта:*

а) запрет:

на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку;

размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;

б) запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик объекта культурного наследия и его историко-градостроительной среды:

на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды или препятствующих её сохранению и (или) восстановлению, за исключением случаев, если такие строительство, реконструкция необходимы для обеспечения функционирования объекта культурного наследия;

на строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения, или необходимо для обеспечения сохранности, сохранения, содержания и эксплуатации объекта культурного наследия религиозного назначения и (или) объектов капитального строительства, образующих с ним монастырский, храмовый или иной культовый комплекс;

на размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если это соответствует назначению объекта культурного наследия религиозного назначения и (или) объектов капитального строительства, образующих с ним монастырский, храмовый или иной культовый комплекс, и (или) необходимо для обеспечения его современного использования и сохранности;

на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной среды. Этот запрет не применяется к базовым станциям сотовой связи, башенным и антенно-мачтовым конструкциям, включая телевизионные и радиоантенны, которые размещены до 1 марта 2025 г., и не ограничивает проведение работ по ремонту и модернизации базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, в пределах их объёмно-пространственных параметров.

***Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ объекта культурного наследия***

*Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, представляющих собой зону охраняемого природного ландшафта Объекта:*

а) запрет:

на осуществление хозяйственной деятельности, нарушающей характер и облик исторического и природного окружения Объекта, вызывающей загрязнение почв, воздушного и водного бассейнов, нарушение сложившегося характера гидрологических условий;

на уничтожение ценных зелёных насаждений;

на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;

на размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов;

б) запреты, устанавливаемые в зависимости от вида и характеристик Объекта и его историко-градостроительной и (или) природной среды:

на размещение объектов, для которых требуется установление санитарно-защитной зоны и деятельность которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и охраняемый природный ландшафт;

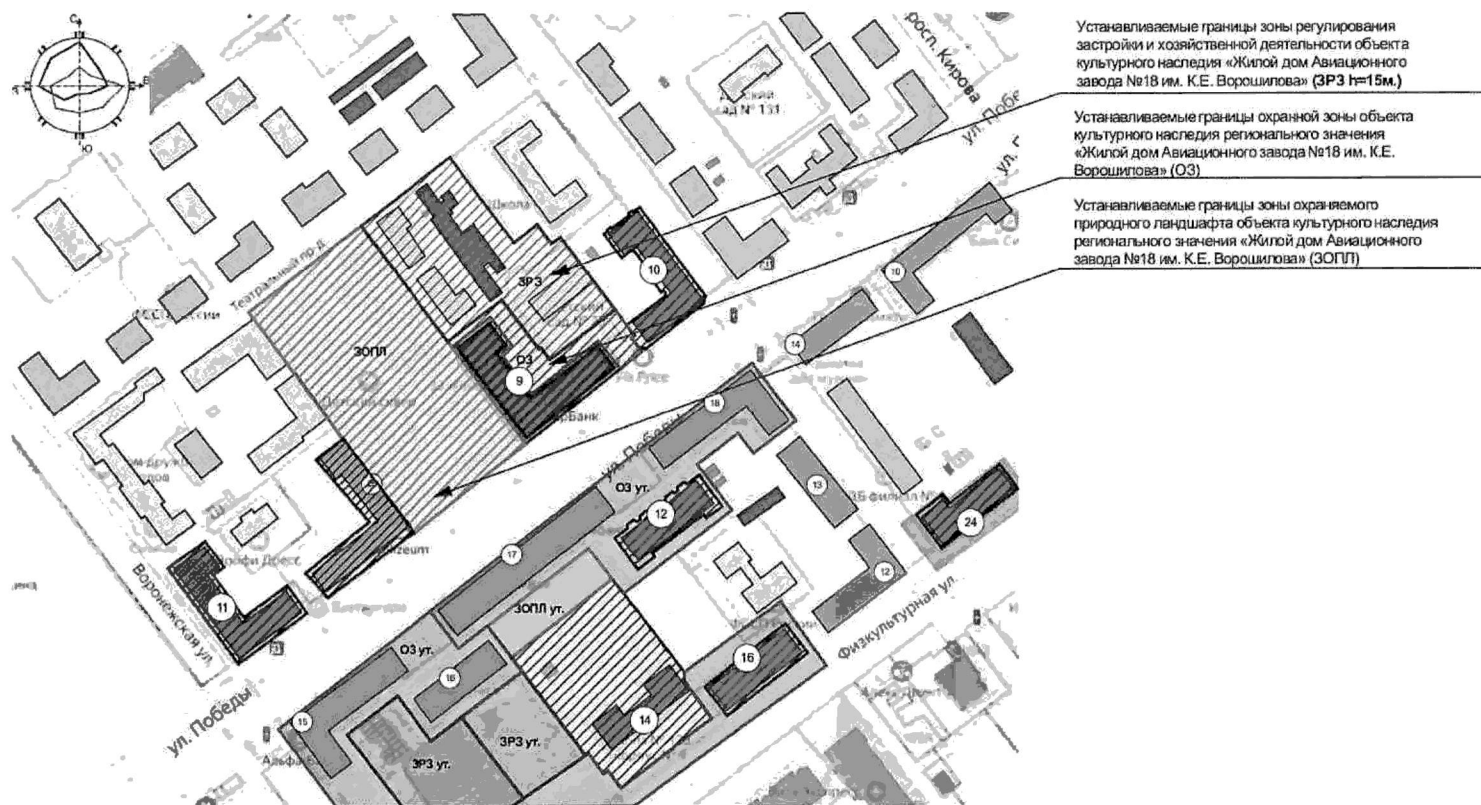
на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды Объекта или препятствующих сохранению и (или) восстановлению такой среды, за исключением случаев, если такие строительство, реконструкция необходимы для обеспечения функционирования Объекта;

на строительство линейных объектов, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на Объект и его историко-градостроительную и (или) природную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения, или необходимо для обеспечения сохранности, сохранения, содержания и эксплуатации объекта культурного наследия религиозного назначения и (или) объектов капитального строительства, образующих с ним монастырский, храмовый или иной культовый комплекс;

на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию охраняемого природного ландшафта, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, композиционной связи с Объектом охраняемого

природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства. Этот запрет не применяется к базовым станциям сотовой связи, башенным и антенно-мачтовым конструкциям, включая телевизионные и радиоантенны, которые размещены до 1 марта 2025 г., и не ограничивает проведение работ по ремонту и модернизации базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, в пределах их объёмно-пространственных параметров.

## Графическое изображение границ зон охраны объекта культурного наследия



### Условные обозначения

- Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом Авиационного завода №18 им. К.Е. Ворошилова»
- Объекты культурного наследия регионального значения (ОКН)
- Выделенные объекты культурного наследия регионального значения
- Кадастровые границы земельных участков
- Утвержденные границы территорий объектов культурного наследия регионального значения
- № n/n объектов культурного наследия

### Утвержденные границы зон охраны

- Утвержденные границы Охранной зоны ОЗ объектов культурного наследия регионального значения
- Утвержденные границы Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ объектов культурного наследия регионального значения
- Утвержденные границы Зоны охраны природного ландшафта ЗОПЛ объектов культурного наследия регионального значения

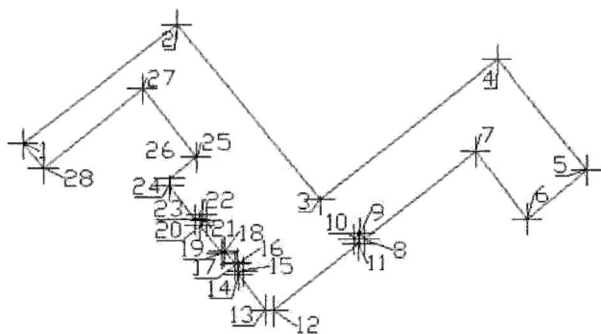
### Объекты историко-культурной среды

- Рядовая историческая застройка
- Нейтральная застройка
- Дисгармонирующая застройка

### Проектируемые границы зон охраны

- Устанавливаемые границы охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом Авиационного завода №18 им. К.Е. Ворошилова» (ОЗ)
- Устанавливаемые границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия «Жилой дом Авиационного завода №18 им. К.Е. Ворошилова» (ЗРЗ №15м.)
- Устанавливаемые границы зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия «Жилой дом Авиационного завода №18 им. К.Е. Ворошилова» (ЗОПЛ)

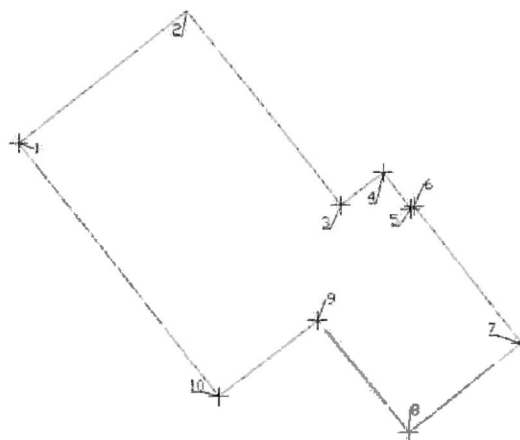
Устанавливаемые границы охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Жилый дом Авиационного завода №18 им. К.Е. Ворошилова» (ОЗ)



Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
1	390267.92	1381894.94
2	390291.04	1381924.80
3	390256.89	1381952.64
4	390283.95	1381987.17
5	390262.50	1382004.65
6	390252.84	1381993.14
7	390265.98	1381982.78
8	390248.97	1381961.25
9	390250.15	1381960.32
10	390249.10	1381959.16
11	390248.01	1381960.02
12	390235.14	1381943.73
13	390235.38	1381942.07
14	390242.15	1381936.79
15	390242.92	1381937.78
16	390244.43	1381936.60
17	390244.10	1381936.17
18	390246.75	1381934.10
19	390246.31	1381933.54
20	390251.78	1381929.27
21	390252.83	1381930.61
22	390254.00	1381929.62
23	390252.99	1381928.33
24	390259.62	1381923.16
25	390265.24	1381928.58
26	390278.43	1381918.17
27	390278.43	1381918.17
28	390263.14	1381898.72
1	390267.92	1381894.94

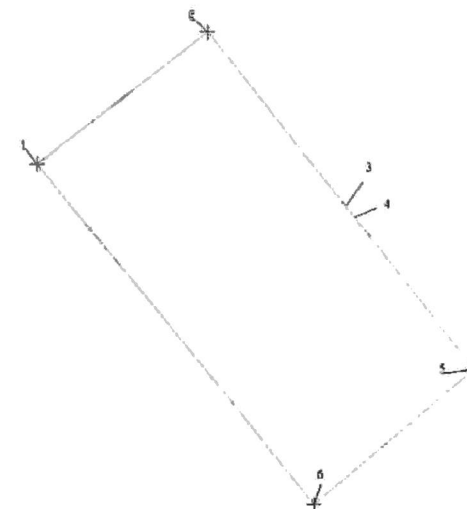
Устанавливаемые границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия «Жилый дом Авиационного завода №18 им. К.Е. Ворошилова» (ЗРЗ №18м.)



Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
1	390345.52	1381833.67
2	390385.78	1381885.20
3	390326.28	1381931.94
4	390336.17	1381944.84
5	390325.23	1381953.26
6	390325.99	1381954.22
7	390283.95	1381987.17
8	390256.89	1381952.64
9	390291.04	1381924.80
10	390267.92	1381894.94
1	390345.52	1381833.67

Устанавливаемые границы зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия «Жилый дом Авиационного завода №18 им. К.Е. Ворошилова» (ЗОПЛ)



Координатное описание поворотных точек

Номер характерной (поворотной) точки	Координаты	
	X	Y
1	390292.88	1381766.29
2	390345.52	1381833.67
3	390267.92	1381894.94
4	390263.14	1381898.72
5	390210.87	1381939.33
6	390157.25	1381876.54
1	390292.88	1381766.29