



Методическое пособие для ОМС по работе с исторически ценными градоформирующими объектами

СОДЕРЖАНИЕ



Введение	02
Термины и определения	03
Порядок оценки ИЦГФО	05
Критерии оценки ИЦГФО	06
Предлагаемая форма оценки ИЦГФО	14
Оценка стоимости восстановления исторически ценных градоформирующих объектов (ИЦГФО)	25
Приложение	27

В соответствии с постановлением Правительства Самарской области от 12 апреля 2018 г. N 189 «Об утверждении Перечня исторических поселений регионального значения, имеющих особое значение для истории и культуры Самарской области» в границах Самарской области в настоящий момент располагаются следующие исторические поселения регионального значения (далее – историческое поселение):

- город Самара Самарской области;
- город Сызрань Самарской области;
- посёлок Шлюзовой города Тольятти Самарской области;
- село Утёвка Самарской области.

Кроме того, постановлением Правительства Самарской области от 14.05.2025 № 263 «О внесении изменения в постановление Правительства Самарской области от 27.12.2019 № 1019 «О внесении изменения 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 об утверждении предмета охраны исторического поселения регионального значения города Самары Самарской области и границ территории исторического поселения регионального значения города Самары Самарской области», постановлением Правительства Самарской области от 21.11.2024 № 825 «Об утверждении границ территории исторического поселения регионального значения села Утёвка Самарской области, требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения села Утёвка Самарской области и предмета охраны исторического поселения регионального значения села Утёвка Самарской области» и постановлением Правительства Самарской области

от 05.02.2021 № 49 «Об утверждении предмета охраны исторического поселения регионального значения города Сызрани Самарской области, границ территории исторического поселения регионального значения города Сызрани Самарской области и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения города Сызрани Самарской области» были утверждены предметы охраны и требования градостроительным регламентам для отдельных исторических поселений Самарской области.

В рамках своей уставной деятельности и утвержденного собранием представителей учредителя плана работы на 2025 АНО «Комплексное пространственное развитие Самарской области» (далее – АНО «Развитие») были подготовлены методологические рекомендации по работе с исторически ценными градоформирующими объектами (далее – ИЦГФО) (далее – методология).

Работа была выполнена и утверждена приказом государственной инспекции охраны объектов культурного наследия Самарской области от __.__.2026 № ____ с целью определения перечня действий и допустимых мероприятий при работе с ИЦГФО в том числе для повышения их инвестиционной привлекательности и ускоренного включения в хозяйственный оборот.

Данное методическое пособие разработано с целью упрощения работы органов местного самоуправления (далее – ОМС) с ИЦГФО. Несмотря на это стоит отметить необходимость ознакомления ОМС с полной версией методологии для более детальной работы с ИЦГФО.

Термины и определения

• Историческое поселение

Населенный пункт или его часть, в границах которых расположены объекты культурного наследия (включенные в реестр или выявленные), а также ИЦГФО, составляющие предмет охраны. Нормативная основа - Федеральный закон № 73-ФЗ (п. 1 ст. 59), Постановление Правительства Самарской области № 189 от 12.04.2018, Постановление № 464 от 21.06.2024.

• Объект культурного наследия (ОКН)

Недвижимый объект, обладающий исторической, культурной или архитектурной ценностью, включенный в реестр объектов культурного наследия или выявленный как таковой. Нормативная основа - Федеральный закон № 73-ФЗ (ст. 3), Закон Самарской области № 142-ГД от 08.12.2008.

• Исторически ценные градоформирующие объекты (ИЦГФО)

Здания и сооружения, формирующие историческую застройку и объединенные характеристиками, такими как масштаб, объем, структура, стиль, конструктивные материалы, цветовое решение и декоративные элементы. ИЦГФО играют средовую, фоновую роль по отношению к объектам культурного наследия, фиксируют ценную планировку и не нарушают характера исторической среды. Нормативная основа - Федеральный закон № 73-ФЗ (п. 1 ст. 59), законопроект № 735387-8 (ст. 591), Концепция Министерства культуры РФ по развитию исторических поселений до 2030 года, Постановление Правительства Самарской области № 464 от 21.06.2024.

• Морфотип

Тип организации пространства и архитектурных форм, характерный для определенной эпохи,

включающий высотность, материалы и планировочные особенности. Нормативная основа - Постановление Правительства Самарской области № 1019 от 27.12.2019.

• Аутентичность

Степень сохранения первоначального облика, стиля, материалов и конструкций объекта, отражающая его историческую и культурную ценность. Нормативная основа - ГОСТ Р 59124-2020, Федеральный закон № 73-ФЗ, Постановление Правительства Самарской области № 1019 от 27.12.2019.

• Архитектурная выразительность

Эстетическая и культурная ценность объекта, определяемая его стилем, уникальностью и ролью в формировании городского облика. Нормативная основа - ГОСТ Р 59124-2020, Постановление Правительства Самарской области № 1019 от 27.12.2019.

• Элементы декора

Архитектурные детали и украшения фасадов зданий, такие как лепнина, карнизы, пилястры, колонны, наличники, фризy и другие декоративные элементы, подчеркивающие стиль и историческую ценность объекта. Нормативная основа - Федеральный закон № 73-ФЗ (п. 2 ст. 59), ГОСТ Р 59124-2020, проект градостроительных регламентов (пп. 2.3, 2.4 ст. 31).

• Реконструкция

Комплекс строительных и реставрационных работ, направленных на изменение архитектурно-планировочных, конструктивных или функциональных характеристик объекта недвижимости, включая исторически ценные

Термины и определения

градоформирующие объекты (ИЦГФО), с целью их модернизации, адаптации к современным требованиям или восстановления при сохранении историко-культурной ценности.

Нормативная основа - В контексте Федерального закона № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия» и Градостроительного кодекса РФ реконструкция ИЦГФО подразумевает работы, согласованные с органами охраны наследия, с учетом ограничений на изменение аутентичных элементов (фасадов, морфотипа, стиля) и соблюдением ГОСТ Р 59124-2020.

• Конструктивная сохранность

Техническое состояние несущих конструкций объекта, определяемое на основе визуального осмотра или инженерно-изыскательских исследований. Нормативная основа - Градостроительный кодекс РФ (ст. 55.26-1), ГОСТ Р 59124-2020.

• Аварийное состояние

Состояние объекта, при котором его несущие конструкции не обеспечивают безопасность эксплуатации, что подтверждается техническим обследованием.

Нормативная основа - Градостроительный кодекс РФ (ст. 55.26-1), законопроект № 735387-8 (ст. 591 п. 4).

• Гибкость планировки

Возможность изменения внутренней конфигурации пространства ИЦГФО без значительных структурных перестроек для адаптации под современные функции. Нормативная основа - ГОСТ Р 59124-2020, проект градостроительных регламентов (пп. 1.9 ст. 31).

• Точки притяжения

Общественные пространства (парки, площади, кафе, памятники), повышающие привлекательность и проходимость ИЦГФО в радиусе 210–420 м.

Нормативная основа - Постановление Правительства Самарской области № 1019 от 27.12.2019.

• Туристический маршрут

Заранее спланированный путь следования туристов, включающий посещение объектов культурного наследия, ИЦГФО и точек притяжения для ознакомления с историей и культурой местности.

Нормативная основа - Концепция Министерства культуры РФ до 2030 года, Постановление Правительства Самарской области № 1019 от 27.12.2019.

• Экономическая рентабельность

Соотношение затрат на восстановление ИЦГФО и потенциальных выгод (финансовых и нефинансовых), включая аренду, туристический потенциал и рост стоимости.

Нормативная основа - Федеральный закон № 73-ФЗ, ГОСТ Р 59124-2020, Постановление Правительства РФ № 887.

Постановление Правительства Самарской области № 1019 от 27.12.2019.

Порядок оценки ИЦГФО

Формирование категорий ИЦГФО основано на комплексной оценке их историко-культурной, архитектурной, конструктивной, функциональной, экономической и градостроительной ценности. Категоризация направлена на дифференциацию объектов по степени значимости, что позволяет определить допустимые виды работ и ограничения в соответствии с требованиями законодательства, включая Федеральный закон № 73-ФЗ, Градостроительный кодекс РФ (в частности, ст. 55.26-1), Постановление Правительства Самарской области от 27.12.2019 № 1019, Постановление Правительства РФ № 887, ГОСТ Р 59124-2020 и проект требований к градостроительным регламентам исторического поселения города Самары.

Присвоение баллов:

- Каждый пункт критерия оценивается по шкале от 0 до 3 баллов, что дает максимум 63 балла по всем критериям.
- Баллы суммируются для определения категории объекта.
- Порядок присвоения баллов:
Для каждого критерия проводится оценка на основе количественных показателей (индексы, коэффициенты) и качественных характеристик (историко-архивные данные, визуальный анализ). Баллы присваиваются по каждому подкритерию на основе установленных порогов. Суммирование баллов по всем критериям дает итоговый результат, определяющий категорию объекта. Результаты документируются и согласовываются с органом охраны наследия для подтверждения соответствия законодательным требованиям.

Присвоение категории:

Суммарный балл определяет категорию объекта:

• 1-я категория (0–11 баллов):

Низкая ценность, допускается демонтаж при

аварийности с последующей регенерацией.

• 2-я категория (12–24 балла):

Умеренная ценность, допускается капитальный ремонт и частичная реконструкция.

• 3-я категория (25–37 баллов):

Хорошая ценность, акцент на сохранении стиля и адаптации.

• 4-я категория (38–50 баллов):

Высокая ценность, приоритет реконструкции и минимального вмешательства.

• 5-я категория (51–63 балла):

Исключительная ценность, максимальное сохранение и культурно-туристическое использование.

• Согласование:

Результаты оценки согласовываются с органами охраны наследия в соответствии со ст. 60 Федерального закона № 73-ФЗ.

Нормативное обоснование:

- Балльная система соответствует требованиям ст. 59 и ст. 60 Федерального закона № 73-ФЗ, а также ст. 31 проекта градостроительных регламентов, где указаны допустимые действия и ограничения для ИЦГФО.
- Учет аварийности объектов проводится в соответствии со ст. 55.26-1 Градостроительного кодекса РФ, что позволяет обосновать исключение объектов из перечня ИЦГФО при полной утрате или невозможности реконструкции.
- Использование ГОСТ Р 59124-2020 обеспечивает стандартизацию технической оценки, а Постановление № 1019 определяет морфотипы и параметры исторической застройки.

ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ ИЦГФО

Объекты ИЦГФО играют важную роль в сохранении исторической и культурной идентичности городской среды. Оценка и приоритезация ИЦГФО направлена на выстраивание единой логики работы с ними в рамках общих принципов и целеполагания. Удельная значимость каждого ИЦГФО складывается из суммы фактов: историческая аутентичность, градостроительная ценность, архитектурная выразительность, конструктивная сохранность, возможность адаптации к современному использованию (актуальные городские сервисы и услуги), экономическая рентабельность. Настоящий раздел формирует подходы к оценке ИЦГФО, учитывая требования законодательства Российской Федерации, включая Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия», Постановление Правительства РФ № 887, Постановление Правительства Самарской области от 27.12.2019 № 1019 и ГОСТ Р 59124-2020. Критерии оценки разработаны для обеспечения сбалансированного подхода к сохранению исторического облика объектов, их интеграции в современную городскую среду и повышения инвестиционной привлекательности ИЦГФО.

1. Уровень аутентичности.

Уровень аутентичности отражает степень сохранения исторического облика объекта, его соответствие первоначальным архитектурным и культурным характеристикам. Этот критерий важен для поддержания исторической ценности и духа городской среды.

1.1 Соответствие историческому морфотипу.

Морфотип определяет тип организации пространства и архитектурных форм, характерных для определенной эпохи. Соответствие историческому морфотипу означает, что внешний вид и планировка строений или городской застройки соответствуют исторически сложившимся, характерным для определенной эпохи, типам организации пространства и архитектурным формам. Это предполагает сохранение или воспроизведение черт, свойственных определенному периоду времени, в новых или реконструируемых объектах, чтобы сохранить исторический облик, культурную ценность и принципы сложившейся исторической среды. Оценка проводится в соответствии с постановлением Правительства Самарской области от 27.12.2019 №1019 и постановлением Правительства Самарской области от 21.11.2024 №825 с учетом соответствия объекта исторически сложившимся параметрам, включая высотность, период постройки, назначение и пространственные характеристики. В случае отсутствия выявленной морфологии в нормативные регулирования того или иного исторического поселения рекомендуем основываться на морфологии установленной постановлением Правительства Самарской области от 27.12.2019 №1019.

1.2 Материалы фасада.

Для отделки фасадов исторических зданий использовались натуральные материалы: камень (гранит, мрамор, известняк, песчаник),

кирпич, штукатурка, дерево, а также декоративные элементы (лепнина, колонны, карнизы, пилястры). Для воссоздания применяются аутентичные материалы или их аналоги. Оценивается степень сохранности оригинальных материалов и достоверность замены утраченных элементов. В целях осуществления оценки степени утраты первоначального облика внешнего вида здания необходимо учесть:

- степень утраты первоначального декора и облика фасадов;
- количество деталей, воссозданных с помощью современных материалов их соответствие первоначальным;
- соотношение сохранившихся утраченных элементов отделки.

1.3 Архитектурный стиль.

Объекты ИЦГФО – это здания городской застройки, которые и имеют значение для сохранения исторической и культурной среды города. Архитектурный стиль отражает исторические и культурные особенности объекта. Оценивается степень соответствия объекта первоначальному архитектурному стилю, включая читаемость характерных черт и насколько сохранившийся объект ему соответствует (читается ли стиль с трудом или просто есть отсутствующие характерные элементы).

1.4 Сохранность исторического облика и деталей.

Сохранение исторического облика и деталей зданий включает в себя комплекс мер по поддержанию и восстановлению их исторической ценности, предотвращению дальнейшего разрушения и обеспечению соответствия первоначальному виду. Это важный аспект сохранения культурного

наследия, который способствует поддержанию уникальной городской среды и передаче исторической информации будущим поколениям. Важно учесть соответствие декора объекта первоначальному облику, количество утрат оригинального декора и конструкций, степень замены утраченных элементов на идентичные с использованием современных материалов, их достоверность и сходство с оригиналом.

Индекс аутентичности рассчитывается по формуле:

$$A = \frac{S + D}{T}$$

где: A — индекс аутентичности;

S — процент сохранившихся элементов;

D — процент достоверно воссозданных элементов;

T — процент общего количества элементов

(в большинстве случаев это 100%, если речь идёт о полном объекте).

Пояснение: Значения $A > 0,8$ указывают на высокую аутентичность.

2. Архитектурная выразительность.

Архитектурная выразительность определяет эстетическую и культурную ценность объекта, его роль в формировании городского облика и гармонию с окружающей средой.

2.1 Художественная ценность и уникальность стиля.

Художественная ценность и уникальность стиля здания определяется его архитектурным стилем, который является совокупностью характерных черт и признаков, присущих определенному времени и месту. Он включает в себя набор

выразительных средств, таких как форма, пропорции, используемые материалы, декор и детали. Оцениваются типичность или индивидуальность здания, колоритность элементов и общая выразительность.

2.2 Роль в формировании городского облика.

Исторические здания (ОКН и ИЦГФО) играют ключевую роль в формировании облика города, являясь носителями его истории, культуры и идентичности. Они служат архитектурными символами, отражающими прошлое и настоящее, и оказывают значительное влияние на восприятие города как жителями, так и туристами. При рассмотрении данного критерия необходимо принять во внимание диссонирующий характер рассматриваемого объекта с окружающей застройкой, его поддержание общей стилистики и гармоничности с рядом расположенными объектами, доминантность и идентичность его места расположения.

2.3 Стилистическое единство.

Стилистическое единство в исторической среде означает гармоничное сочетание элементов застройки, архитектуры и ландшафта, которое соответствует историческому периоду и характеру данной местности. Это не просто сохранение отдельных старинных зданий, а создание целостного образа, где новые элементы органично вписываются в существующую среду, не нарушая ее исторического облика. При работе с ИЦГФО необходимо соблюдать стилистическое единство с расположенными в непосредственной близости объектами, при этом, не нарушая первоначального исторического облика здания.

3. Конструктивная сохранность.

Конструктивная сохранность оценивает техническое состояние объекта и его способность выдерживать эксплуатационные нагрузки.

3.1 Состояние несущих конструкций

Состояние несущих конструкций исторического здания определяется в ходе технического обследования. Обследование выявляет наличие дефектов, повреждений и деформаций, оценивает несущую способность конструкций и технического состояния. В случае если визуальный осмотр не дает объективной оценки о состоянии несущих конструкций рекомендовано провести инженерно-изыскательские исследования у специализированной организации. В случае аварийного состояния здания и необходимости в усилении его несущих конструкций, объект не может считаться исправным и относится к категории выше 3-ей.

4. Адаптация под современные функции.

4.1 Площадь объекта.

Площадь объекта, в общем случае, это численная характеристика, определяющая размер его поверхности, измеряемая в квадратных единицах. В контексте зданий и сооружений, площадь может включать в себя: сумму площадей всех этажей, измеренная по внутренним поверхностям наружных стен на уровне пола, включая антресоли, переходы, лоджии и балконы, но без учета плинтусов. Площадь объекта играет большую роль в адаптации к современному использованию. Максимально привлекательными будут здания от 600 кв.м., средние – 350-600 кв. м., менее интересные, в части адаптации под широкий

функциональный перечень, дома с площадью 150-350 кв.м., а здания до 150 кв.м. проблематично адаптировать под современные нужды.

4.2 Гибкость планировки.

Гибкость планировки подразумевает возможность изменения конфигурации и зонирования внутреннего пространства без значительных структурных перестроек. Привлекательность здания будет зависеть от возможности максимально изменить его внутренне пространство, не нарушая конструктивных особенностей объекта. Отсутствие возможности перепланировки, недостаточные площадные характеристики для размещения широкого функционального перечня делают объект не привлекательным для адаптации и понижают его категорию.

4.3 Соответствие современным нормативам.

При адаптации исторического объекта для современного использования важно учитывать соответствие строительным, пожарным, санитарным, экологическим нормам, а также требованиям доступности для маломобильных групп населения (МГН). Это обеспечивает безопасность, энергоэффективность, экологичность и удобство использования для всех категорий граждан, сохраняя при этом историческую ценность объекта в соответствии с Федеральным законом №73-ФЗ (ред. от 26.12.2024), ГОСТ Р 59124-2020 и Постановлением Правительства РФ №887. Особое внимание уделяется пожарной безопасности, включая наличие систем пожаротушения, дымоудаления, путей эвакуации, а также огнестойкости строительных материалов и конструкций. Соблюдение этих норм является критически важным для обеспечения безопасности

людей. Нормы, обеспечивающие доступность для МГН, предусматривают создание безбарьерной среды, включая пандусы, лифты, широкие дверные проемы, адаптированные санитарные узлы и другие элементы, обеспечивающие удобство и безопасность передвижения для людей с ограниченными возможностями здоровья.

Несоблюдение современных нормативов может привести к серьезным последствиям, включая штрафы, приостановку строительства, а также отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Более того, объекты, не соответствующие современным требованиям, могут быть менее привлекательными для арендаторов и покупателей, что снижает их инвестиционную привлекательность и рентабельность.

В связи с этим, обеспечение соответствия современным нормативам является важным фактором, определяющим успешность и долговечность строительного проекта.

5. Экономическая рентабельность.

Экономическая рентабельность проектов по объектам ценной градоформирующей застройки (ИЦГФО) требует учета их исторической и культурной ценности, а также финансовых и нефинансовых аспектов. Оценка проводится с учетом требований Федерального закона № 73-ФЗ, ГОСТ Р 59124-2020 и Постановления Правительства РФ № 887, которые регулируют сохранение параметров, масштаба, стиля и материалов ИЦГФО. Анализ включает соотношение затрат и выгод, период окупаемости, подключение к инженерным сетям и инфраструктурные связи.

5.1 Соотношение затрат и выгод.

Соотношение затрат и выгод определяет целесообразность инвестиций в ИЦГФО.

Выгоды включают финансовые поступления (рост стоимости, аренда за первые 3 года) и нефинансовые аспекты: сохранение наследия, повышение туристической привлекательности, создание рабочих мест. Для ИЦГФО особое значение имеет сохранение исторического облика, стиля и традиционных материалов, что повышает культурную ценность и туристический потенциал. Затраты охватывают реконструкцию, регенерацию проектирования, согласование с органом охраны наследия и эксплуатацию.

Использование аутентичных материалов и соблюдение градостроительных регламентов увеличивают затраты, но обеспечивают соответствие требованиям.

Коэффициент соотношения затрат и выгод рассчитывается по формуле:

$$CBR = \frac{\sum B_i}{\sum C_i}$$

где:

CBR — коэффициент соотношения затрат и выгод; $\sum B_i$ — суммарные выгоды;

$\sum C_i$ — суммарные затраты.

Интерпретация: CBR > 1 — проект выгоден;

CBR = 1 — затраты равны выгодам;

CBR < 1 — проект убыточен.

Риски включают несоответствие градостроительным регламентам или утрату аутентичности, что может ограничить использование объекта. Субсидии и гранты повышают рентабельность.

5.2 Период инвестиционной окупаемости

Период окупаемости показывает, за сколько лет доходы (аренда, туризм, субсидии) покроют вложения в приобретение, в регенерацию или реконструкцию, проектирование и согласования. Эксплуатационные расходы включают содержание, ремонт, коммунальные услуги и налоги. Для ИЦГФО учитывается площадь объекта (от 150 м² для низкой адаптивности до 600 м² и выше для высокой), гибкость планировки и соответствие нормативам, что влияет на выбор функции (жилье, туризм, коммерция).

Формула:

$$PP = \frac{IC - CP}{CF}$$

где:

PP — период окупаемости (годы);

IC — первоначальные инвестиции;

CF — среднегодовой денежный поток.

Формула:

$$PP = \frac{IC}{CF}$$

PP — период окупаемости (годы);

IC — первоначальные инвестиции;

CF — среднегодовой денежный поток;

CP — за продажу части площадей

*Формула используется в случае частичной продажи здания после реконструкции

Ограничения по реконструкции ИЦГФО (запрет на снос, изменение этажности, использование традиционных материалов) увеличивают затраты и период окупаемости. Консервативные оценки доходов и сценарный анализ повышают точность. Период

окупаемости для ИЦГФО (6 -12 лет и более) выше, чем для обычной недвижимости, из-за требований к сохранению исторического облика.

Стоит отметить, что объекты с малой площадью (до 100 м²) могут быть привлекательными для отдельных категорий инвесторов, не нуждающихся в широком функциональном перечне, а напротив имеющих сформированное видение о возможном функциональном использовании объекта, в связи с относительно невысокими базовыми затратами.

5.3 Подключение к системе сетевого снабжения.

Подключение к системе сетевого снабжения подразумевает организацию доступа к инженерным сетям (электричество, газ, вода, тепло, канализация, ливневая канализация). Процесс подключения может включать в себя получение технических условий, заключение договора, выполнение работ по подготовке объекта и, собственно, подключение к сети. Проблемными и малопривлекательными будут считаться объекты, у которых отсутствует подключение все или нескольких видов из вышеперечисленных сетей.

5.4 Инфраструктурные связи.

Инфраструктурные связи для ИЦГФО определяются как доступность общественного и частного транспорта, обеспечивающая интеграцию объекта в городскую среду. Оценка проводится по наличию остановок общественного транспорта и парковок для частного транспорта в радиусе 5-минутной шаговой доступности (210 м), что повышает привлекательность объекта, особенно для туристических или коммерческих функций.

6. Градостроительные аспекты.

Градостроительные аспекты оценивают роль ИЦГФО в формировании городской среды, их интеграцию в исторический контекст.

6.1 Нахождение объекта на туристическом маршруте.

Туристический маршрут - это заранее спланированный путь следования туристов, включающий посещение и/или использование туристических ресурсов. Основная цель маршрута - предоставление туристам комплекса услуг и обеспечение передвижения по определенной трассе, ознакомление с историей посещаемой местности, ее культурой и бытом. Самыми привлекательными будут объекты находящиеся непосредственно на туристическом маршруте, чем дальше историческое здание (R 210-450 метров), тем сложнее будет заинтересовать им туристов, пешеходов, экскурсионные группы.

6.2 Расположение в непосредственной близости от ОКН и (или) в зоне охраны ОКН.

Расположение объекта ИЦГФО в непосредственной близости от ОКН и (или) в зоне его охраны накладывает определенные ограничения на хозяйственную деятельность и строительство. Зоны охраны, установленные вокруг ОКН, предназначены для обеспечения его сохранности в исторической среде. В таких зонах могут действовать ограничения на строительство, земляные работы, а также на иную деятельность, которая может повлиять на состояние объекта или его окружение. Исторические объекты, попавшие в эту зону, так же имеют ряд ограничений,

которые определены и прописаны в 73-ФЗ и более конкретно в Положении о зонах охраны объектов культурного наследия утвержденном Постановлением Правительства РФ от 26.04.2008 № 315.

Формула:

$$O = \frac{N}{R}$$

где:

O — индекс близости к ОКН;

N — количество ОКН в радиусе 210 м (или 420 м);

R — расстояние до ближайшего ОКН (м).

Пояснение: Высокий O указывает на высокую градостроительную ценность.

6.3 Размещение в квартале с соразмерной застройкой.

Сомасштабность квартальной застройки означает, что здания в квартале соразмерны по высоте и объему друг другу и окружающей застройке, а также учитывается масштаб пешеходной зоны. Это предполагает, что рассматриваемые здания не должны доминировать над существующими, а должны гармонично вписываться в существующую среду. Ключевым моментом является создание комфортной и соразмерной среды для пешеходов и жителей.

Формула:

$$M = \frac{H}{A}$$

где:

M — индекс масштабности;

H — средняя высотность квартала (многоэтажные дома рассчитываются:

1 секция = 1 дом);

A — высотность объекта.

Пояснение: M ≈ 1 указывает на гармоничное соответствие.

6.4 Роль объекта в построении квартала.

В построении квартала объект играет роль элемента, определяющего его структуру, функциональное назначение и внешний вид. Квартал, как основная единица городской застройки, формируется из зданий, улиц и общественных пространств, а объекты, будь то жилые дома, коммерческие здания, общественные учреждения или парки, являются его строительными блоками. Соответственно, объекты, находящиеся на первой (красной) линии или на углу квартала будут привлекательны и более проходимы, нежели стоящие в глубине (вторая линия, двор) рассматриваемой территории.

6.5 Включенность в ансамбль.

Включенность в ансамбль исторической застройки означает, что рассматриваемое здание или сооружение гармонично вписывается в окружающую историческую среду, не диссонируя с ней, а дополняя. Это означает, что при работе с историческим зданием нужно учесть его аутентичность (схожесть) в ансамбле застройки, формирование в совокупности с дворовым пространством, единство линий фасадов и панорамную целостность градоформирующей единицы.

6.6 Наличие точек притяжения.

Точками притяжения в квартальной застройке являются общественные пространства, которые служат местом притяжения для жителей и гостей. Они могут включать в себя парки,

Критерии оценки ИЦГФО

скверы, площади, спортивные и детские площадки, кафе, магазины, памятники архитектуры и знаковые места, создающие

комфортную и функциональную среду.

Максимальная удаленность объекта от точки притяжения не должна превышать 5-10 минутной доступности (210-420 метров).

Непосредственная близость рассматриваемого объекта к точке притяжения повышает проходимость и интерес к нему.

Формула:

$$P = \frac{N}{D}$$

где:

P — индекс точек притяжения;

N — количество точек в радиусе 210 м;

D — расстояние до ближайшей точки (м).

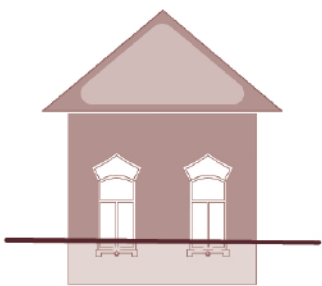
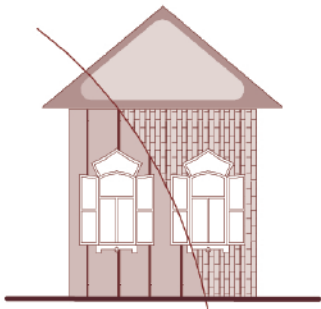
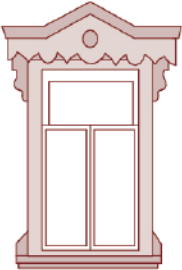
Пояснение: Высокий P указывает на высокую привлекательность.



Предлагаемая форма оценки ИЦГФО

п/н	Критерии и параметры оценки	Текущая оценка (баллы)	Максимальная оценка (баллы)
1	Уровень аутентичности.		
1.1	Соответствие историческому морфотипу.		
1.2	Материалы фасада.		
1.3	Архитектурный стиль.		
1.4	Сохранность исторического облика и деталей.		
2	Архитектурная выразительность.		
2.1	Художественная ценность и уникальность стиля.		
2.2	Роль в формировании городского облика.		
2.3	Стилистическое единство.		
3	Конструктивная сохранность.		
3.1	Состояние несущих конструкций		
4	Адаптация под современные функции.		
4.1	Площадь объекта		
4.2	Гибкость планировки.		
4.3	Соответствие современным нормативам.		
5	Экономическая рентабельность		
5.1	Соотношение затрат и выгод		
5.2	Период инвестиционной окупаемости		
5.3	Подключение к системе сетевого снабжения.		
5.4	Инфраструктурные связи.		
6	Градостроительные аспекты.		
6.1	Нахождение объекта на туристическом маршруте.		
6.2	Расположение в непосредственной близости от ОКН и (или) в зоне охраны ОКН.		
6.3	Размещение в квартале с соразмерной застройкой.		
6.4	Роль объекта в построении квартала.		
6.5	Включенность в ансамбль.		
6.6	Наличие точек притяжения.		
ИТОГО категория () баллов			

1. Уровень аутентичности

п/п	Иллюстрация	Критерий	Минимальная аутентичность 0 баллов
1.		Соответствие историческому морфотипу (в контексте постановления Правительства Самарской области от 27.12.2019 №1019	Расхождение с основной морфологией объекта нарушающий исконный архитектурный облик объекта
2.		Материалы фасада	Оригинальные материалы утрачены, фасад облицован современными материалами
3.		Архитектурный стиль	Фасады сильно изменены, первоначальный облик утрачен
4.		Сохранность исторического облика и деталей	Оригинальный облик утрачен, первоначальный облик утрачен

Оценка архитектурно-стилистических и конструктивных особенностей объекта осуществляется на основе заключения наличие архивной документации (при наличии) и путем первичного визуального осмотра.

Низкая аутентичность 1 балл	Средняя аутентичность 2 балла	Высокая аутентичность 3 балла
Расхождение по выявленным признакам и параметрам (высотность, период постройки, назначение, пространственные параметры)	Расхождение с основной морфологией объекта Не нарушающий исконный архитектурный облик объекта	Полное соответствие объекта установленному морфотипу
Частично сохранены оригинальные материалы, но значительная часть утрачена (50% и более)	Частично сохранены оригинальные материалы, небольшая часть утрачена (менее 50%)	Сохранены более 85% оригинальных материалов отделки
Фасады частично изменены. Читается стиль	Фасады имеют значительные утраты, современное вмешательство не отмечено. Стиль читается	Визуальное соответствие историческому стилю и деталям
Частичная сохранность фасада и деталей, есть утраты $A > 0,2$	Частичная сохранность, материалы заменены на аутентичные $A > 0,5$	Исторический облик и элементы полностью заменены $A > 0,8$

ний (при наличии), актов историко-культурной экспертизы (при наличии),

2. Архитектурная выразительность

п/п	Иллюстрация	Показатель	Минимальный уровень 0 баллов
1.		Художественная ценность и уникальность стиля	Типовой, и (или) часто повторяющийся проект с отсутствием индивидуальной идеи
2.		Роль в формировании облика улицы	Диссонирует окружающей застройки
3.		Стилистическое единство*	Архитектурно-стилистическое единство отсутствует

* В случае осуществления нового строительства рекомендуется соблюдать стилистическое единство с близлежащими объектами

3. Конструктивная сохранность

п/п	Иллюстрация	Показатель	Аварийное состояние или утрата объекта 0 баллов
1.		Состояние несущих конструкций*	Аварийное состояние, обрушение, требуется усиление

*В случае получения 0 баллов в параметре «Состояние несущих конструкций» объект не может претендовать на получение баллов по другим параметрам

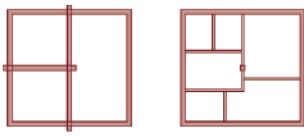
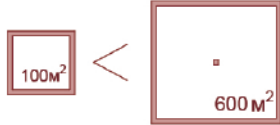
Низкий уровень 1 балл	Средний уровень 2 балла	Высокий уровень 3 балла
Типовой проект, содержащий индивидуальные архитектурные доработки	Объект с индивидуальным архитектурным подходом	Уникальность, высокий уровень архитектуры и (или) проект выполнен «знаковым» архитектором
Объект не поддерживает общую стилистику улицы	Объект вписан в окружающую застройку.	Архитектурная доминанта, идентичность места
Объект частично соответствует стилистическим особенностям, присутствует 1-2 связующих элементов	Объект выполнен в едином стилистическом решении и с использованием аналогичных отделочных материалов с прилегающей застройкой	Объект и прилегающая застройка имеет характеристики ансамбля, наличие единого аутентичного ограждения

объектами

Недопустимое состояние 1 балл	Ограничено работоспособное состояние 2 балла	Исправное состояние 3 балла
Состояние конструкций снижено, необходимо проведение страховочных мероприятий	Есть повреждения, но несущая способность сохранена	Конструктивная сохранность, устойчивость без вмешательств

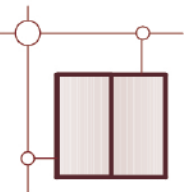
а категорию выше 3-ей

4. Адаптация под современные функции

п/п	Иллюстрация	Показатель	Отсутствие адаптивности 0 баллов
1.		Площадь объекта*	до 150 м²
2.		Гибкость планировки	—
3.		Соответствие современным нормам	—

* В случае получения 0 баллов в показателе «Площадь объекта» общее значение показателя «Адаптация под современные функции» будет равно 0, что свидетельствует о недостаточных площадных характеристиках в части размещения более широкого функционального назначения.

5. Экономическая рентабельность

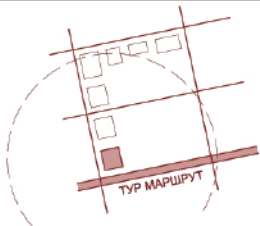
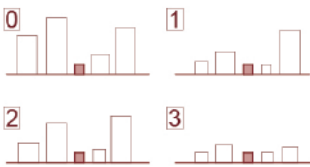
п/п	Иллюстрация	Показатель	Низкий уровень 0 баллов
1.		Соотношение затрат и выгоды	Затраты выше возможной выгоды $CBR < 0,5$
2.		Период инвестиционной окупаемости	Более 12 лет
3.		Подключение к системе сетевого снабжения	Не имеет подключения к сетям
4.		Инфраструктурные связи	Отсутствие инфраструктуры: общественный и частный транспорт

Низкий уровень 1 балл	Средний уровень 2 балла	Высокий уровень 3 балла
150 - 350 м ²	350 - 600 м ²	от 600 м ²
Планировка не позволяет провести адаптацию в связи с конструктивными особенностями объекта	Частичная адаптация возможна с перепланировкой.	Гибкая планировка, легко адаптируется.
Не соответствует нормам, необходима полная адаптация.	Частичное соответствие, возможно дооборудование.	Соответствует нормам или легко адаптируется / не требует приспособления под др. функцию

д современные функции» приравнен к 0 баллов в связи перечня

Приемлемый уровень 1 балл	Средний уровень 2 балла	Высокий уровень 3 балла
Окупаемость возможна при поддержке CBR < 1	Окупаемость равна затратам CBR = 1	Высокая окупаемость, финансово устойчив CBR > 1
От 9 до 12 лет	От 9 до 6 лет	До 6 лет
Частичное подключение (не более 2-х сетей)	Частичное подключение (подключено от 3 до 4 сетей)	Имеется подключение по всем сетям или не хватает 1-го сетевого присоединения
Наличие в 5-ти минутной, шаговой доступности (R - 210 м) остановок общественного или парковок для частного транспорта	Наличие в 5-ти минутной, шаговой доступности (R - 210 м) остановок общественного и парковок для частного транспорта	Наличие в одном квартале с ИЦГФО остановок для общественного или парковок частного транспорта

6. Градостроительные аспекты

п/п	Иллюстрация	Показатель	Минимальный уровень 0 баллов
1.		Нахождение объекта на туристическом маршруте	Отсутствие туристических маршрутов
2.		Расположение в непосредственной близости от ОКН и (или) в зоне охраны ОКН	В радиусе десятиминутной доступности (420 метров) присутствует 1 объект ОКН или они отсутствуют
3.		Расположение объекта в сомасштабной среде	Индекс масштабности от 3 диссонирующих объектов в квартале
4.		Роль объекта в построении квартала	Объект располагается на второй линии квартала
5.		Включенность в ансамбль	Обособленное расположение, разрыв фронта
6.		Наличие точек притяжения	В радиусе десятиминутной доступности (420 метров) присутствует 1 точка притяжения или они отсутствуют

Диссонирующая застройка - это отдельные неисторические объекты, расположенные в исторической среде

Низкий уровень 1 балл	Средний уровень 2 балла	Высокий уровень 3 балла
Объект находится на прилегающей к туристическому маршруту территории (R - 420 м)	Объект находится в шаговой доступности к туристическому маршруту территории (R - 210 м)	Объект находится на туристическом маршруте
В радиусе десятиминутной доступности (420 метров) присутствует несколько объектов ОКН	В радиусе пятиминутной доступности (210 метров) присутствует 1 или несколько объектов ОКН	Объект располагается в зоне охраны ОКН
Индекс масштабности от 2 до 3 диссонирующих объектов в квартале	Индекс масштабности от 1 до 2 диссонирующих объектов в квартале	Индекс масштабности до 1 диссонирующих объектов в квартале
Объект располагается на первой линии квартала	Объект является доминантой, расположенной на первой линии квартала	Объект является угловой доминантой
В ряду застройки, но с некоторыми отличиями	Включение в ансамбль: единая линия фасадов и ритм	Аутентичный ансамбль, имеется объект на второй линии, сформирован усадебный двор, единый земельный участок
В радиусе десятиминутной доступности (420 метров) присутствует несколько точек притяжения	В радиусе пятиминутной доступности (210 метров) присутствует 1 точка притяжения	В радиусе пятиминутной доступности (210 метров) присутствует несколько точек притяжения

е, которые по своим параметрам не соответствуют характеристикам исторической среды.

Схема разрешенных действий с ИЦГФО



* адаптация под современные функции

* благоустройство прилегающей территории

* Подробно смотреть Гл. 5 (стр 38-43)

Категория 3

разрешенные действия

- допускается демонтаж при аварийном состоянии и не соответствии объекта современным нормам и правилам с последующим воссозданием первоначального облика на основе историко-архивных материалов или фотографий и аналогов
- реконструкция с увеличением высоты на толщину культурного слоя
- использование современных материалов для воссоздания декора фасадов
- капитальный ремонт с сохранением масштаба, объема, стиля и аутентичных и современных материалов объекта и его конструктивных элементов на основе аналогов

Категория 4

запрещенные действия

- снос объекта
- изменения высотных и габаритных
- изменение габаритных характеристик оконных и дверных проемов, входных групп
- использование неаутентичных материалов в отделке всех фасадов
- удаление или любое видоизменение исторического декора

разрешенные действия

- полное восстановление декора с использованием аутентичных материалов и аналогов
- капитальный ремонт с использованием аутентичных и современных материалов и аналогов
- реконструкция и воссоздание утраченных элементов фасадов и декора, входных групп, оконных рам на основе аналогов

Категория 5

запрещенные действия

- снос объекта
- изменения высотных и габаритных характеристик, стиля, материалов или декора
- изменение габаритных характеристик оконных и дверных проемов, входных групп
- использование неаутентичных материалов в отделке всех фасадов
- удаление или любое видоизменение исторического декора

разрешенные действия

- сохранение и поддержание текущего состояния с минимальным вмешательством с возможным использованием современных аналогов и аутентичных материалов

* работа по реконструкции и воссозданию ИЦГФО должна проходить на основе историко-архивных данных или объектов аналогов

Оценка стоимости восстановления исторически ценных градоформирующих объектов (ИЦГФО)

Структура расходов:

Для расчета стоимости восстановления ИЦГФО используется диапазон затрат 75,000–150,000 рублей за м² для категорий 1–4, актуальный на 01.04.2025. Рассчитаны затраты для объектов площадью 100 м² и 150 м² (для 1-й категории), 150 м², 300 м² и 600 м² (для 2–4-й категорий). Подробное распределение затрат по видам работ представлено в таблице 9.4. Объекты 5-й категории исключены из расчетов, так как затраты на поддержание их образцового состояния не поддаются оценке.

Категория 1

Общая стоимость:

- 100 м²: 7,500,000–10,000,000 рублей (75,000–100,000 рублей/м²).
- 150 м²: 11,250,000–15,000,000 рублей (75,000–100,000 рублей/м²).

Категория 2

Общая стоимость:

- 100 м²: 8,000,000–11,000,000 рублей (80,000–110,000 рублей/м²).
- 150 м²: 12,000,000–16,500,000 рублей (80,000–110,000 рублей/м²).
- 300 м²: 24,000,000–33,000,000 рублей (80,000–110,000 рублей/м²).
- 600 м²: 48,000,000–66,000,000 рублей (80,000–110,000 рублей/м²).

Категория 3

Общая стоимость:

- 150 м²: 13,500,000–18,000,000 рублей (90,000–120,000 рублей/м²).
- 300 м²: 27,000,000–36,000,000 рублей (90,000–120,000 рублей/м²).

- 600 м²: 54,000,000–72,000,000 рублей (90,000–120,000 рублей/м²).

Категория 4

Общая стоимость:

- 150 м²: 16,500,000–22,500,000 рублей (110,000–150,000 рублей/м²).
- 300 м²: 33,000,000–45,000,000 рублей (110,000–150,000 рублей/м²).
- 600 м²: 66,000,000–90,000,000 рублей (110,000–150,000 рублей/м²).

Ориентировочная стоимость реновации (капитального ремонта) ИЦГФО указана с учетом привлечения лицензированной организации.

6.3 Зависимость стоимости от категории ИЦГФО и заинтересованные инвесторы.

Категория 1 (0–11 баллов)

Описание:

Объекты с оценкой 0–11 баллов.

Заинтересованные инвесторы:

Девелоперы недвижимости: Интересуются объектами для создания доступной недвижимости, так как низкая оценка позволяет гибкую работу с объектом и использование современных материалов.

Малый бизнес:

Предприниматели, ориентированные на небольшие коммерческие проекты, где важна минимальная стоимость восстановления.

Категория 2 (12–24 балла)

Описание:

Объекты с оценкой 12–24 балла.

Заинтересованные инвесторы:

Средний бизнес:

Компании, ищущие возможности для создания

Оценка стоимости восстановления исторически ценных градоформирующих объектов (ИЦГФО)

объектов с умеренными затратами на реконструкцию и сохранением исторического стиля фасадов.

Инвесторы в редевелопмент:

Заинтересованы в преобразовании объектов в многофункциональные пространства с балансом между исторической ценностью и экономической выгодой.

Категория 3 (25–37 баллов)

Описание:

Объекты с оценкой 25–37 баллов.

Заинтересованные инвесторы:

Инвестиции в культурные проекты:

Заинтересованы в объектах с хорошей совокупной ценностью, подходящих для адаптации под различные функции.

Девелоперы премиальной недвижимости:

Ориентированы на создание недвижимости с историческим шармом фасадов и современными интерьерами.

Категория 4 (38–50 баллов)

Описание:

Объекты с оценкой 38–50 баллов.

Заинтересованные инвесторы:

Крупные инвестиционные фонды:

Интересуются реконструкцией объектов для создания знаковых объектов с высоким потенциалом роста стоимости.

Государственные и некоммерческие организации:

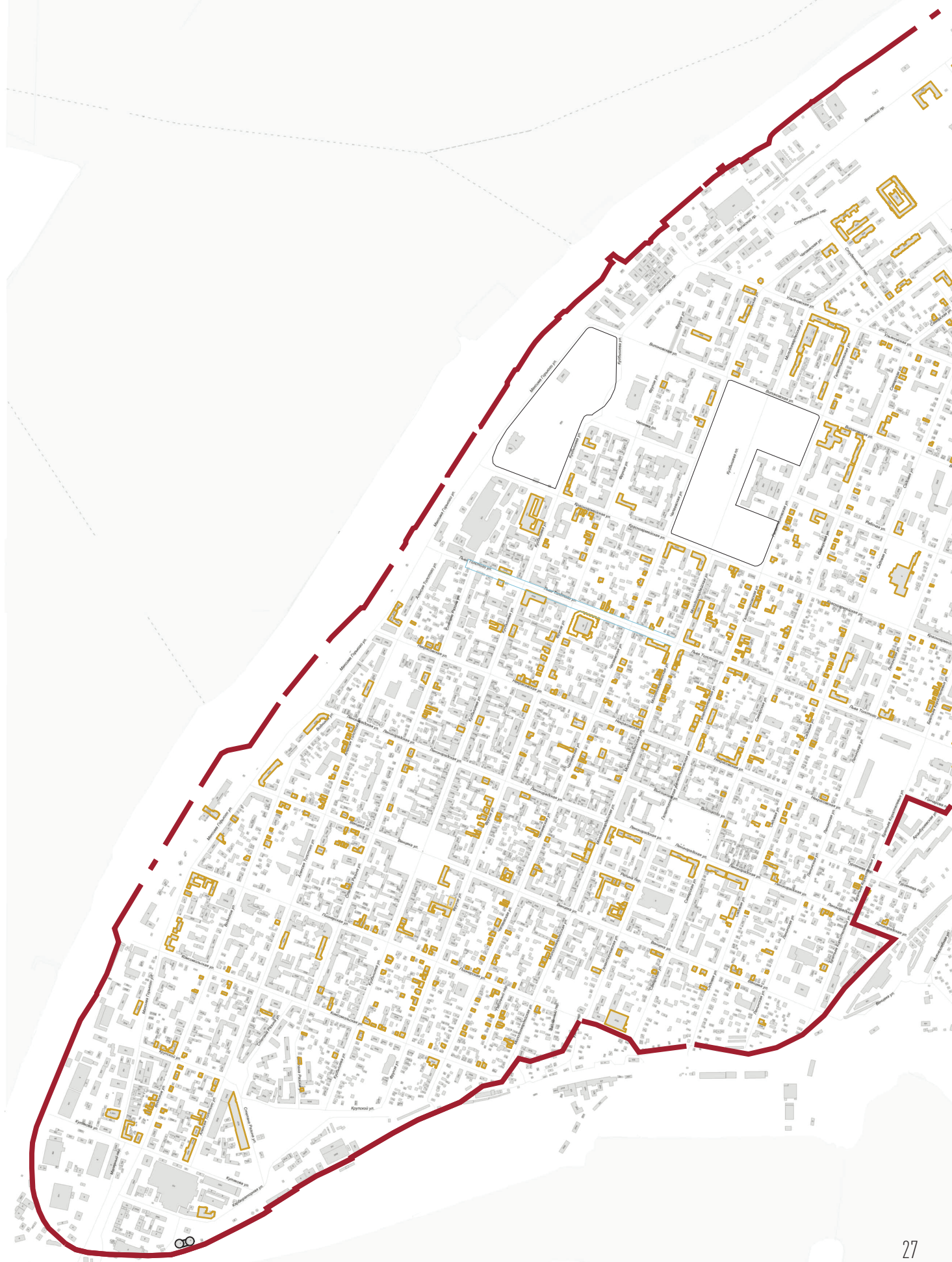
Фонды сохранения культурного наследия, которые могут привлекать субсидии и гранты для реконструкции объекта.

* Подробнее смотреть Гл. 6 (стр. 46–50)

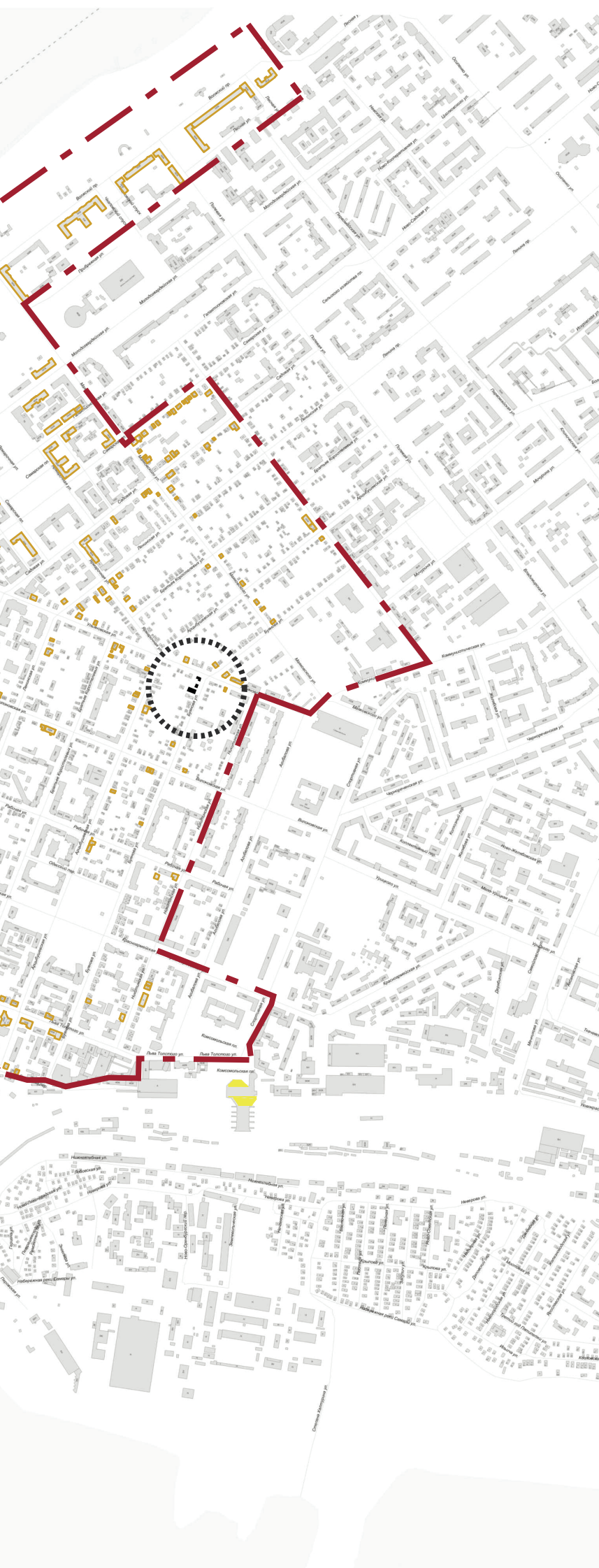
Данные расчеты актуальны на момент 3 квартала 2025г. и нуждаются в индексации по формуле:



Территориальное расположение ИЦГФО



Приложение 1



- ГРАНИЦА ИП (680,32 ГА)
- ИЦГФО
- Буянова 82,84,86

Фотофиксация ИЦГФО по ул.Буюнова 82,84,86

01

Общий вид



2011



2025

02



2011



2025

03



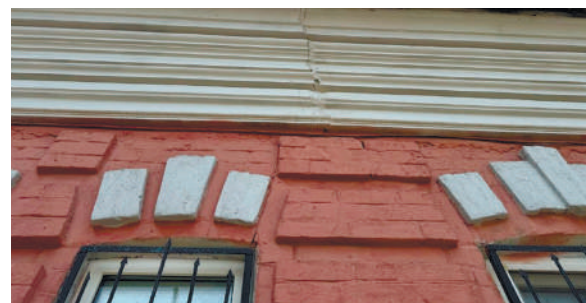
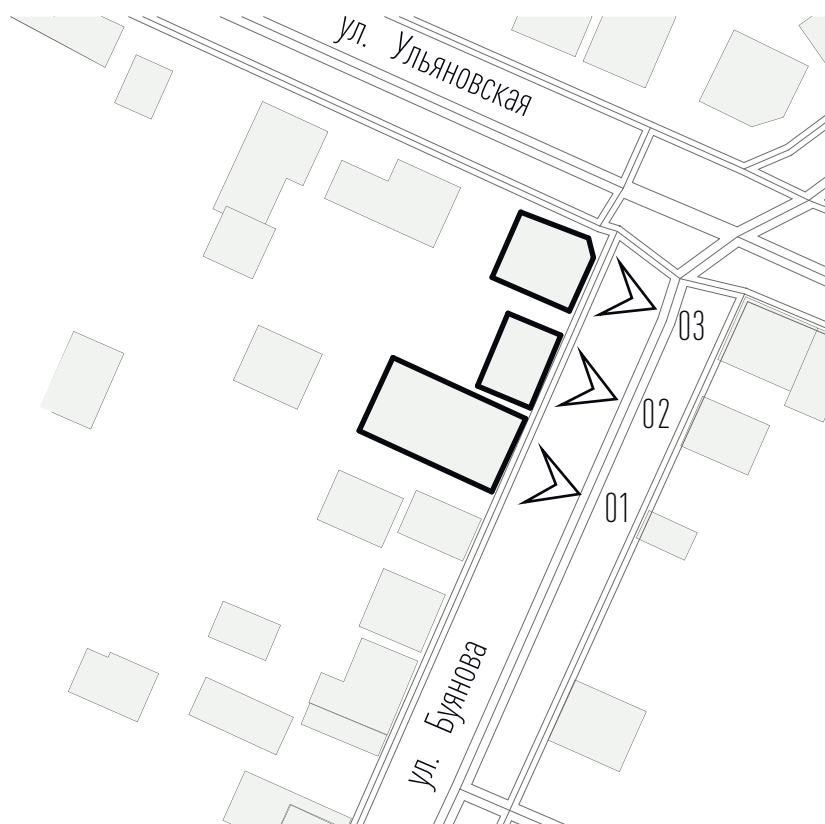
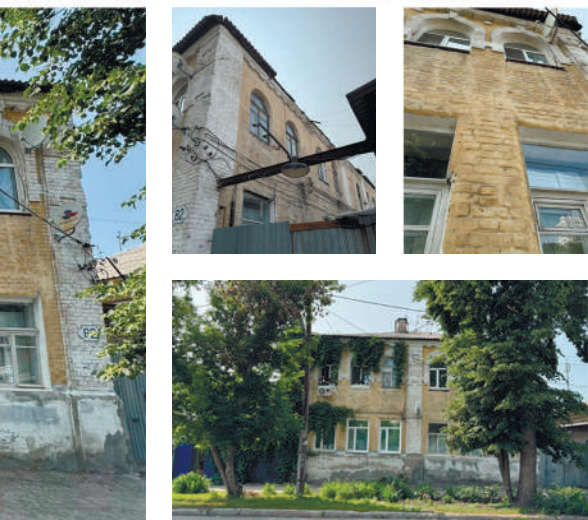
2011



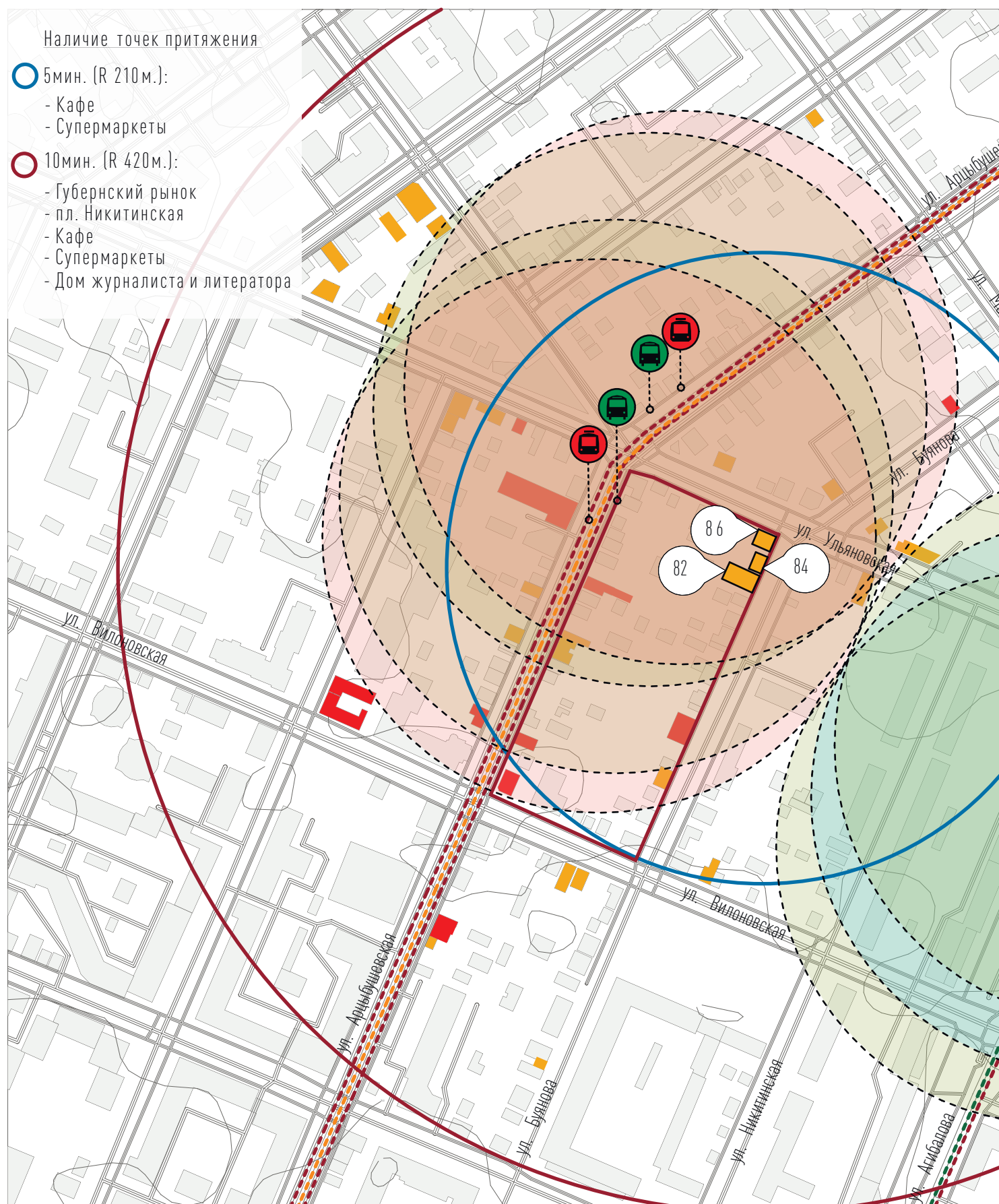
2025

Приложение 1

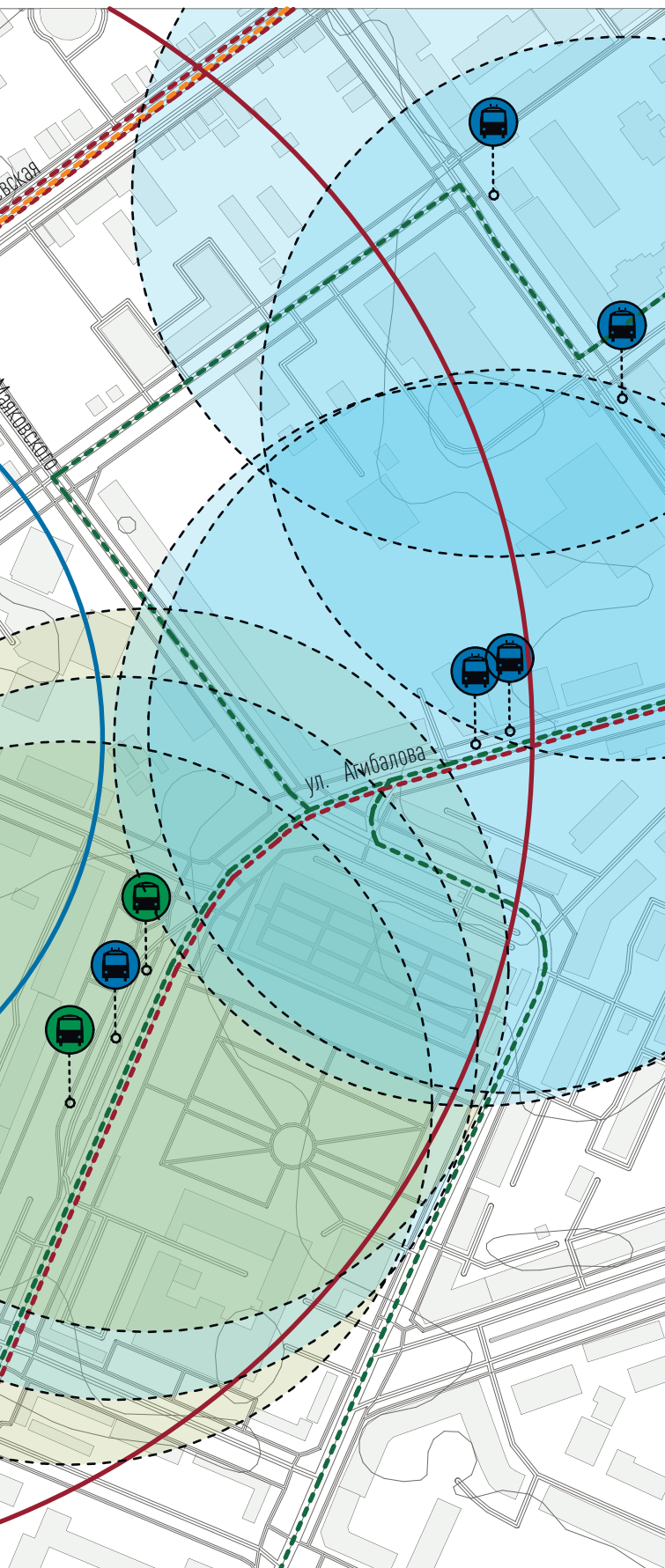
Детали



Анализ прилегающей территории ул. Буянова 82,84,86 (квартал 105)



Приложение 1



Условные обозначения

-  ул. Буянова, 82, 84, 86
-  ОКН
-  ИЦГФО
-  Автобусные остановки
-  Трамвайные остановки
-  Троллейбусные остановки
-  Автобусные маршруты
-  Трамвайные маршруты
-  Троллейбусные маршруты
-  Радиус доступности автобусных остановок R 210м
-  Радиус доступности трамвайных остановок R 210м
-  Радиус доступности троллейбусных остановок R 210м

Схема ЗОУИТ



-  Охранная зона объекта культурного наследия «Дом, в котором в 1908г. Находилась подпольная типография Самарского комитета РСДРП(б)», расположенного по адресу ул. Арцыбушевская, 91 (уточненный адрес: ул. Арцыбушевская, 95, литеры А,Б)

Фотофиксация ИЦГФО по ул.Буянова 82,84,86

01 Общий вид 2011 г.



01 Общий вид 2025 г.



02. Общий вид 2011 г.



02. Общий вид 2025 г.



03. Общий вид 2011 г.



03. Общий вид 2025 г.



Приложение 1

Детали 2025 г.



Детали 2025 г.



Детали 2025 г.

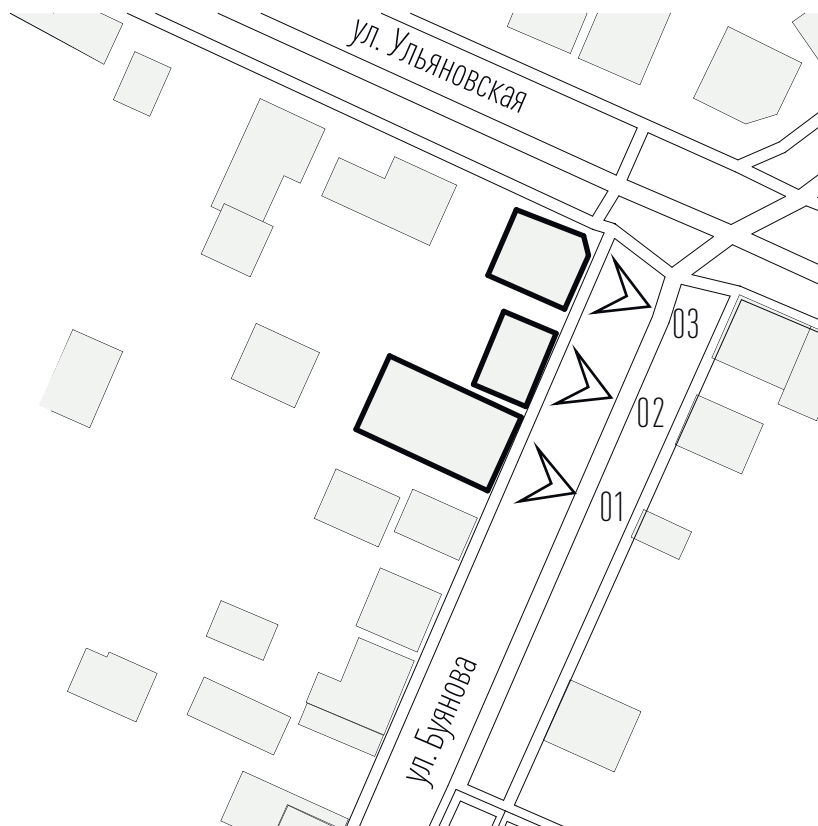


Схема дефектов фасадов

Буянова 82

Двухэтажное кирпичное здание, построенное в начале XX века. Окна 2-го этажа были предположительно оформлены подоконными сухариками.

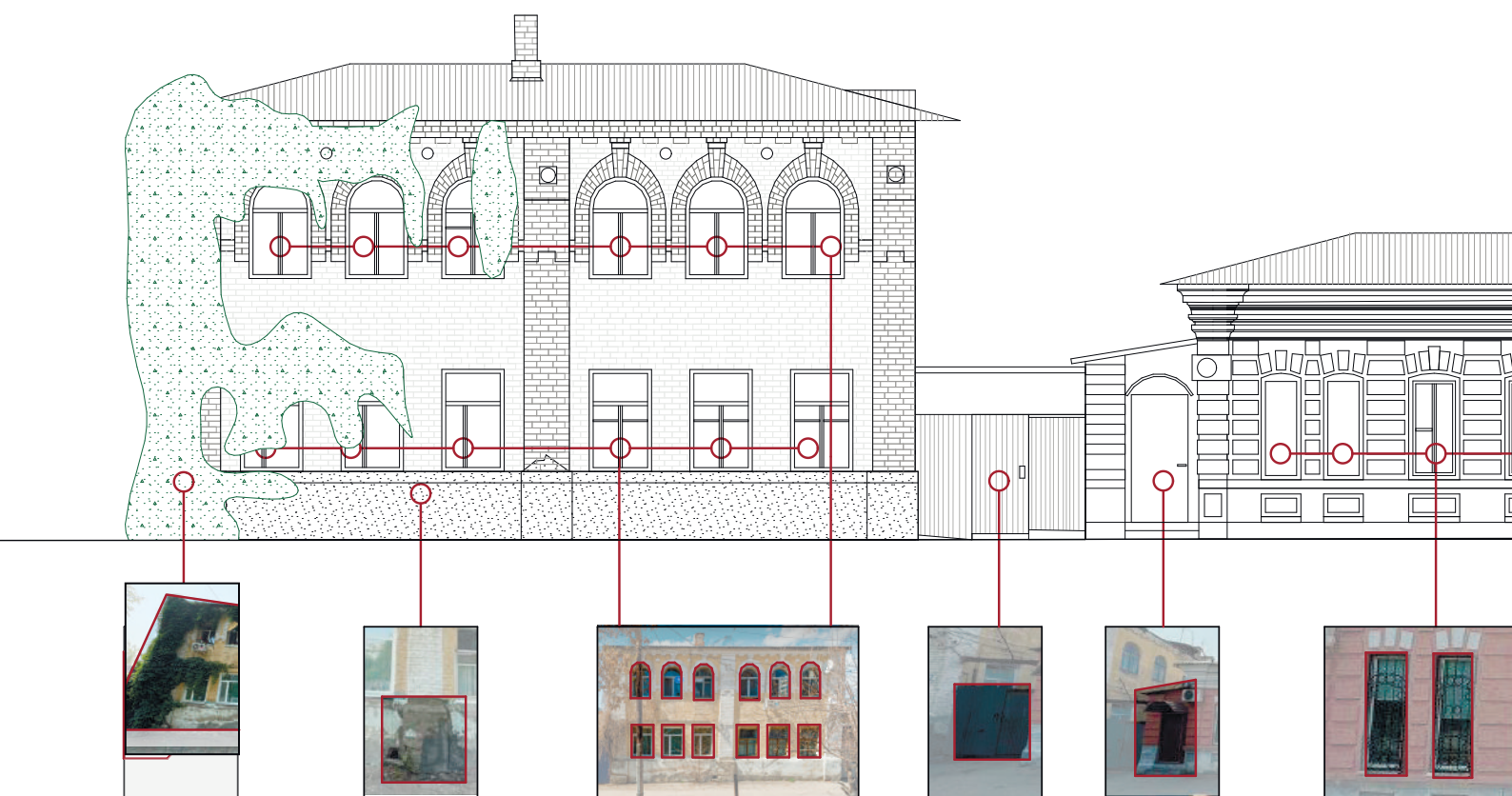
Буянова 84

Одноэтажное кирпичное здание, построенное в начале XX века. Фасад украшен двумя двусторчатыми лучковыми окнами, увенчанными завитками. Здание имеет венчающий карниз, 4-х скатную кровлю. Ряд окон подчеркнут

Буянова 86

Двухэтажное здание смешанного типа (1 этаж-кирпич, 2 этаж-дерево). Изначально вход в здание осуществлялся с угла.

Фасад по улице Буянова в 4 окна. Первый этаж возведен из кирпича с пилястрами с нишей в которой расположены элементы декора. Второй этаж-деревянный обшитый тесом. Оконные проемы оформлены наличниками. Фасад по улице Ульяновская в 5 окон. Окна в правой части



Влажность, создаваемая ползущими по фасаду растениями, способствует развитию плесени и грибка на несущей конструкции.

Деструкция несущих конструкций здания

Утрата первоначального облика оконных проемов

Утрата первоначального ограждения

Современный пристрой

Утрата первоначального облика оконных проемов

Анал

Ул. Буянова 82



г. Самара Арцыбушевская 102



г. Ростов-на-Дону, ул. Ульяновская 32



г. Самара Буянова 66



г. Самара Куйбышева 151

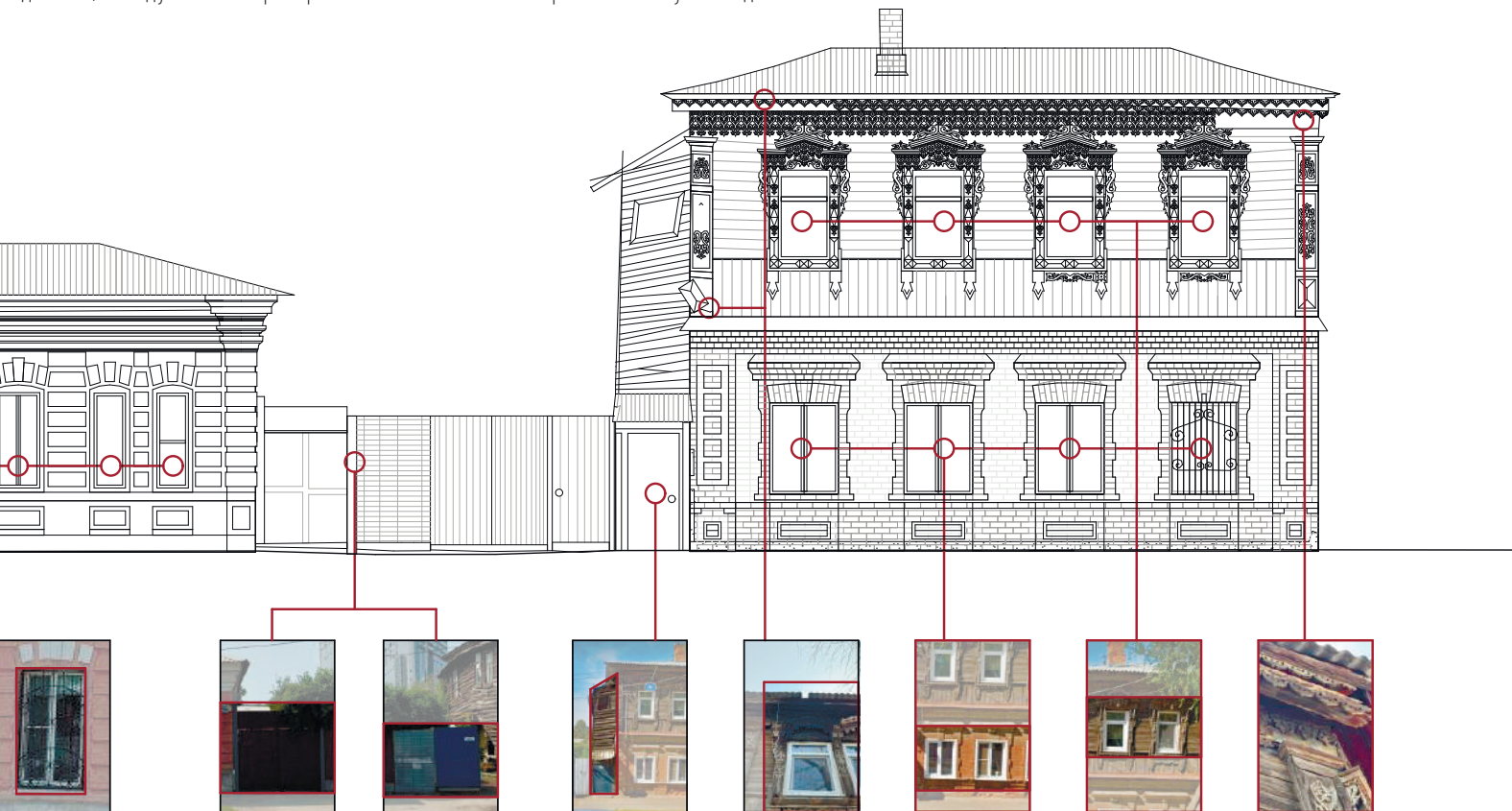
века, главный фасад акцентирован пилястрами, расположенными по центральной и боковым осям. Прямоугольные окна первого этажа акцентированы архивольтами с замковым камнем. Окна второго этажа арочные акцентированы архивольтами с замковым камнем. Венчающий карниз подчеркнут рядом

века, главный фасад в 6 окон имеет декор в виде руста. Визуально фасад разделен на три части: центральная - акцентирована замковым камнем, боковые - по два одностворчатых окна с аналогичным декором. Здание имеет массивный профилированный карниз, подчеркнутый небольшим карнизом и нишами. Углы здания отмечены рустованными пилястрами.

таж-дерево), построенное в начале XX века, расположено на пересечение улиц Буянова и Ульяновская.

из кирпича, прямоугольные окна обрамлены кирпичным декором с сандриками и замковым камнем. Углы здания оформлены пилястрами. Окна подчеркивает выступающий карниз и подоконная ниша. Межэтажный карниз выполнен из кирпича. Второй этаж отделан наличниками, выполненными в технике пропиленной резьбой.

Окна двойные, междуоконное пространство отмечено пилястрами как на углах здания.



Облик

Утрата первоначального ограждения

Современный пристрой

Утрата декоративных элементов из-за пожара

Утрата первоначального облика оконных проемов

Утрата декоративных элементов

ЛОГИ

нова 84

Ул. Буянова 86



г. Самара Фрунзе 113

г. Самара Льва Толстого 60

г. Самара Вилоновская 42

Определение категории рассматриваемых объектов ИЦГФО и эскизное предл



Критерии и параметры оценки ул. Буянова д.82

п/п	Критерии и параметры оценки	Текущая оценка (баллы)	Максимальная оценка (баллы)
1	Уровень аутентичности.	8	12
1.1	Соответствие историческому морфотипу.	2	3
1.2	Материалы фасада.	2	3
1.3	Архитектурный стиль.	2	3
1.4	Сохранность исторического облика и деталей.	2	3
2	Архитектурная выразительность.	5	9
2.1	Художественная ценность и уникальность стиля.	1	3
2.2	Роль в формировании городского облика.	1	3
2.3	Стилистическое единство.	2	3
3	Конструктивная сохранность.	2	3
3.1	Состояние несущих конструкций	2	3
4	Адаптация под современные функции.	7	9
4.1	Площадь объекта	3	3
4.2	Гибкость планировки.	2	3
4.3	Соответствие современным нормативам.	2	3
5	Экономическая рентабельность	9	12
5.1	Соотношение затрат и выгод	1	3
5.2	Период инвестиционной окупаемости	2	3
5.3	Подключение к системе сетевого снабжения.	3	3
5.4	Инфраструктурные связи.	3	3
6	Градостроительные аспекты.	11	18
6.1	Нахождение объекта на туристическом маршруте.	1	3
6.2	Расположение в непосредственной близости от ОКН и (или) в зоне охраны ОКН.	3	3
6.3	Размещение в квартале с соразмерной застройкой.	3	3
6.4	Роль объекта в построении квартала.	1	3
6.5	Включенность в ансамбль.	1	3
6.6	Наличие точек притяжения.	2	3
4 категория (38-50) баллов		41	63

Критерии и параметры оценки ул. Буя

п/п	Критерии и параметры оценки	Текущая оценка (баллы)	Максимальная оценка (баллы)
1	Уровень аутентичности.	8	12
1.1	Соответствие историческому морфотипу.	2	3
1.2	Материалы фасада.	2	3
1.3	Архитектурный стиль.	2	3
1.4	Сохранность исторического облика и деталей.	2	3
2	Архитектурная выразительность.	5	9
2.1	Художественная ценность и уникальность стиля.	1	3
2.2	Роль в формировании городского облика.	1	3
2.3	Стилистическое единство.	2	3
3	Конструктивная сохранность.	2	3
3.1	Состояние несущих конструкций	2	3
4	Адаптация под современные функции.	7	9
4.1	Площадь объекта	3	3
4.2	Гибкость планировки.	2	3
4.3	Соответствие современным нормативам.	2	3
5	Экономическая рентабельность	9	12
5.1	Соотношение затрат и выгод	1	3
5.2	Период инвестиционной окупаемости	2	3
5.3	Подключение к системе сетевого снабжения.	3	3
5.4	Инфраструктурные связи.	3	3
6	Градостроительные аспекты.	11	18
6.1	Нахождение объекта на туристическом маршруте.	1	3
6.2	Расположение в непосредственной близости от ОКН и (или) в зоне охраны ОКН.	3	3
6.3	Размещение в квартале с соразмерной застройкой.	3	3
6.4	Роль объекта в построении квартала.	1	3
6.5	Включенность в ансамбль.	1	3
6.6	Наличие точек притяжения.	2	3
3 категория (25-37) баллов		41	63



нова д.84

Критерии и параметры оценки ул. Буянова д.86

	Текущая оценка (баллы)	Максимальная оценка (баллы)
	8	12
	2	3
	2	3
	2	3
	2	3
	3	9
	1	3
	1	3
	1	3
	3	3
	3	3
	6	9
	1	3
	3	3
	2	3
	4	12
	0	3
	0	3
	1	3
	3	3
	11	18
	1	3
или) в зоне	3	3
	3	3
	1	3
	1	3
	2	3
	35	63

п/п	Критерии и параметры оценки	Текущая оценка (баллы)	Максимальная оценка (баллы)
1	Уровень аутентичности.	10	12
1.1	Соответствие историческому морфотипу.	3	3
1.2	Материалы фасада.	2	3
1.3	Архитектурный стиль.	3	3
1.4	Сохранность исторического облика и деталей.	2	3
2	Архитектурная выразительность.	5	9
2.1	Художественная ценность и уникальность стиля.	1	3
2.2	Роль в формировании городского облика.	2	3
2.3	Стилистическое единство.	2	3
3	Конструктивная сохранность.	1	3
3.1	Состояние несущих конструкций	1	3
4	Адаптация под современные функции.	4	9
4.1	Площадь объекта	1	3
4.2	Гибкость планировки.	2	3
4.3	Соответствие современным нормативам.	1	3
5	Экономическая рентабельность	8	12
5.1	Соотношение затрат и выгод	1	3
5.2	Период инвестиционной окупаемости	2	3
5.3	Подключение к системе сетевого снабжения.	2	3
5.4	Инфраструктурные связи.	3	3
6	Градостроительные аспекты.	12	18
6.1	Нахождение объекта на туристическом маршруте.	1	3
6.2	Расположение в непосредственной близости от ОКН и (или) в зоне охраны ОКН.	3	3
6.3	Размещение в квартале с соразмерной застройкой.	3	3
6.4	Роль объекта в построении квартала.	3	3
6.5	Включенность в ансамбль.	1	3
6.6	Наличие точек притяжения.	2	3
ИТОГО 4 категория (38 – 50) баллов		41	63

Эскизное предложение ул.Буянова 82

Ручной формовки кирпич может быть заменен
на современный кирпич под старину



Приложение 1

Кровля может быть выполнена не из меди и керамической черепицы, а из металла на фальцевой системе (цинк, алюминий)



Эскизное предложение ул.Буянова 84



Ручной формовки кирпич может быть
заменен на современный кирпич
под старину

Приложение 1

Кровля может быть выполнена не из меди и керамической черепицы, а из металла на фальцевой системе (цинк, алюминий)

Карнизы могут быть выполнены из известкового раствора



Эскизное предложение ул.Буянова 86

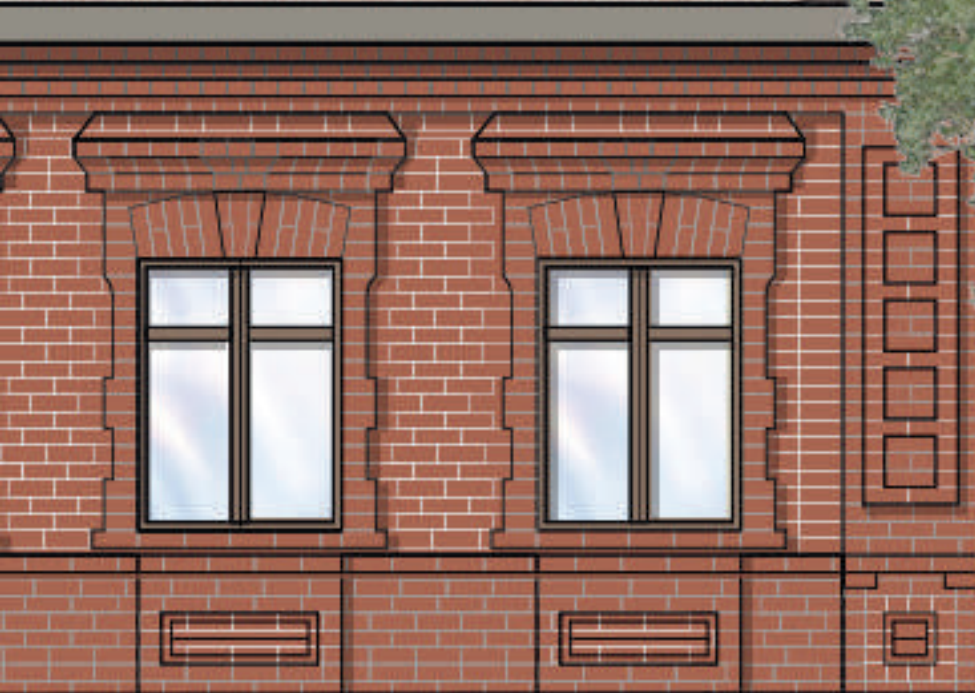


Приложение 1

Кровля может быть выполнена не из меди и керамической черепицы, а из металла на фальцевой системе (цинк, алюминий)



ул. Буяно
86



Ручной формовки кирпич может быть заменен на современный кирпич под старину



АНО

КОМПЛЕКСНОЕ
ПРОСТРАНСТВЕННОЕ
РАЗВИТИЕ САМАРСКОЙ
ОБЛАСТИ

г. Самара, ул. Куйбышева 128а, оф. Б-205, Б-217
тел. +7 846 313-26-54
hello@irtis63.ru
<https://irtis63.ru/>

