

АКТ
государственной историко-культурной экспертизы
проекта зон охраны
объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений
пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера»,
конец XIX - начало XX века, (ансамбль), расположенного по адресу:
Челябинская область, город Троицк, улица им. С.И. Ловчикова, 41.



2023 г.

АКТ
государственной историко-культурной экспертизы
проекта зон охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста
Зуккера», конец XIX - начало XX века, (ансамбль), расположенного по адресу:
Челябинская область, город Троицк, улица им. С.И. Ловчикова, 41.

Челябинская область, город Троицк,
г. Пенза, г. Курск, г. Ульяновск

15.08.2023 г.

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (действующая редакция), Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 (действующая редакция).

Дата начала проведения экспертизы	07.08.2023 г.
Дата окончания проведения экспертизы	15.08.2023 г.
Место проведения экспертизы	Челябинская область, город Троицк, г. Пенза, г. Курск, г. Ульяновск
Заказчик экспертизы	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания "МОЛНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬ" (ООО УК "МОЛНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬ"), ИНН7450039025, КПП 744801001, ОГРН 1057423029180 , 454021, Челябинск, Комсомольский проспект, 113

Сведения об экспертах, проводивших экспертизу

Председатель экспертной комиссии:	
Фамилия, имя и отчество	Холодова Елена Васильевна
Образование	высшее, Архитектурный факультет Воронежского инженерно-строительного института; диплом ЖВ №886545, г. Воронеж, от 6 июля 1990 г.
Специальность	архитектура
Ученая степень (звание)	кандидат архитектуры – специальность 18.00.01 - теория и история архитектуры, реставрация и реконструкция историко-культурного наследия (решением диссертационного совета НИИ теории архитектуры и градостроительства РААСН от 28 июня 2005 г.; диплом кандидата наук КТ № 162267, г. Москва, от 14 октября 2005 г.); член Союза архитекторов России с 28 марта 2000 г. (членский билет №7644 выдан 19 апреля 2000 г., г. Москва); советник Российской

	академии архитектуры и строительных наук РААСН (Аттестат №235, г. Москва, от 30 октября 2008 г.)
Стаж работы	33 года
Место работы и должность	ведущий научный сотрудник отдела истории архитектуры и градостроительства нового времени Научно-исследовательского института теории и истории архитектуры и градостроительства (НИИТИАГ) Филиала ФГБУ "ЦНИИП Минстроя России" (г. Москва)
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 30.12.2021 № 2304. Объекты экспертизы: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.
Ответственный секретарь экспертной комиссии	
Фамилия, имя и отчество	Месечан Элеонора Игоревна
Образование	высшее, Пензенский инженерно-строительный
Специальность	Архитектура, диплом КВ № 559247
Ученая степень (звание)	Нет
Стаж работы	36 лет
Место работы и должность	Главный инженер проектов ООО «Проектная фирма Корат», ООО «Эксперт» - эксперт
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.08.2020 № 996. Объекты экспертизы: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

	<ul style="list-style-type: none"> - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия.
Член экспертной комиссии	
Фамилия, имя и отчество	Свешникова Ольга Алексеевна
Образование	высшее, Ульяновский государственный педагогический институт
Специальность	«История», диплом Г-1 № 483643 Повышение квалификации в 2020 году – ФГБОУ ВО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет» по дополнительной профессиональной программе «Сохранение, использование и популяризация объектов культурного наследия. Реставрация памятников архитектуры» от 10.04.2020 №162410152738, регистрационный номер 21532
Ученая степень (звание)	Нет
Стаж работы	37 лет (по профилю экспертной деятельности)
Место работы и должность	Государственное автономное учреждение г. Москвы «Специализированная дирекция объектов культурного наследия»; специалист отдела государственной историко-культурной экспертизы
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 09 ноября 2021 г. № 1809: <ul style="list-style-type: none"> - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения

	объекта культурного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия.
--	---

Информация об ответственности экспертов за достоверность сведений, изложенных в заключении, в соответствии с законодательство Российской Федерации:

Мы, нижеподписавшиеся, комиссия экспертов в составе: председатель комиссии Холодова Елена Васильевна, ответственный секретарь комиссии Месечан Элеонора Игоревна и член комиссии Свешникова Ольга Алексеевна признаем свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных ст. 28, 29, 30, 32, 33, 34 Федерального закона от 25.06.2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 73-ФЗ) и за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы.

Экспертами при подписании акта государственной историко-культурной экспертизы, выполненного на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), обеспечена конфиденциальность ключа усиленной квалифицированной электронной подписи.

Отношения экспертов и Заказчика экспертизы:

Настоящим подтверждаем, что эксперты:

- не имеют родственных связей с заказчиком экспертизы (его должностными лицами или работниками);
- не состоят в трудовых отношениях с заказчиком;
- не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком (его должностными лицами или работниками, а также заказчик (его должностное лицо или работник) не имеет долговых или иных имущественных обязательств перед экспертами;
- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных (складочных) капиталах) заказчика;
- не заинтересованы в результатах исследований и решений, вытекающих из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

Нормативные правовые акты, обосновывающие решения экспертизы

- Градостроительный кодекс Российской Федерации № 190-ФЗ от 29.12.2004 г. (действующая редакция);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (действующая редакция);
- Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (действующая редакция);
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (действующая редакция);
- Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569

(действующая редакция);

– Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972 (действующая редакция);

– Закон Челябинской области от 12 мая 2015 года N 168-ЗО «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Челябинской области» (действующая редакция);

– Приказ Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области от 22.12.2022 г. №480 "О включении выявленного объекта культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера», расположенного по адресу: Челябинская область, город Троицк, улица Ловчикова, 41, в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера», расположенного по адресу: Челябинская область, город Троицк, улица им. С.И. Ловчикова, 41, конец XIX - начало XX века (ансамбль), и утверждении границ его территории, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данной территории".

Объект экспертизы

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. им. С.И. Ловчикова, 41» (шифр: 01.05/2023.ПЗО), разработанный в 2023 г. ООО "АПРИОРИ-строй" (ОГРН 1097450003155, ИНН 7450065057, КПП 745101001; юр. адрес: 454091, Челябинская область, город Челябинск, Российская ул., д. 224, н.п. 84) (далее - Разработчики, Авторы), Заказчик разработки проектной документации ООО УК "МОЛНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬ" (ИНН7450039025, КПП 744801001, ОГРН 1057423029180, юр. адрес: 454021, Челябинск, Комсомольский проспект, 113).

Цель экспертизы

Определение соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия:

- установление границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера», конец XIX - начало XX века, (ансамбль), расположенного по адресу: Челябинская область, город Троицк, улица им. С.И. Ловчикова, 41, особых режимов использования земель и земельных участков;

- установление требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера», конец XIX - начало XX века, (ансамбль), расположенного по адресу: Челябинская область, город Троицк, улица им. С.И. Ловчикова, 41.

Перечень документов, представленных заявителем для проведения экспертизы:

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. им. С.И. Ловчикова, 41» (шифр: 01.05/2023.ПЗО), представлена на экспертизу в электронном виде в следующем составе:

шифр: 01.05/2023 ПЗО	ТОМ 1 «Материалы по обоснованию разработки проекта зон охраны».
	<p>Раздел I. Предварительные работы</p> <p>1. Общие сведения.</p> <p>2. Основные термины и определения.</p> <p>3. Сведения об объекте культурного наследия.</p>
	<p>Раздел II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию) (текстовая часть)</p> <p>1. Историко-культурные исследования.</p> <p>1.1. Краткие исторические сведения.</p> <p>1.2. Историко-архитектурная характеристика формирования объекта культурного наследия «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера».</p> <p>1.3. Историко-градостроительные исследования прилегающей к объекту культурного наследия территории.</p> <p>1.4. Натурные исследования территории. Фотофиксация объекта культурного наследия и прилегающей территории.</p> <p>2. Ландшафтно-визуальный анализ прилегающей территории:</p> <p>2.1. Структурно-пространственный и визуальный анализ ландшафта.</p> <p>2.2. Определение зон оптимального восприятия здания-памятника.</p> <p>3. Историко-культурный опорный план Анализ градостроительной документации.</p> <p>4. Анализ градостроительной документации.</p> <p>5. Обоснование принятых проектных решений.</p> <p>Приложения:</p> <p>Приложение №1 - Документы и материалы по объекту культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера», расположенному по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Троицк, ул. Ловчикова, 41 (материалы, документы, список материалов и документов). (на 121 лл.)</p> <p>Приложение №2 - Иллюстрации к историко-библиографическим, архитектурным и архивным исследованиям по объекту культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера», расположенному по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Троицк, ул. Ловчикова, 41 (иллюстрации, список иллюстраций) (на 31 лл.)</p> <p>Приложение №3 - Материалы по фотофиксации объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера», расположенному по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Троицк, ул. Ловчикова, 41 (иллюстрации, список иллюстраций). (на 40 лл.)</p>

	<p>Раздел II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию) (графическая часть)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ситуационный план (аэрофотосъемка) расположения объекта культурного наследия «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера» на прилегающей территории; - Выкопировка из кадастровой карты г.Троицка на апрель 2023г.; - Ландшафтно-визуальный анализ. Структурно-пространственный и визуальный анализ ландшафта прилегающей территории, М 1:10000 - Ландшафтно-визуальный анализ. Определение пространственных визуальных теней и зоны оптимального восприятия объекта культурного наследия с основных точек его восприятия; - Историко-культурный опорный план проектируемой территории, М 1:2500.
	<p>Том 2. «Итоговая (утверждаемая) часть проекта зон охраны»</p>
	<p>Раздел III. «Итоговая (утверждаемая) часть проекта зон охраны» (границы зон охраны, режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны) (текстовая часть).</p> <p>1. Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера»:</p> <p>2. Описание границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера»:</p> <p>2.1. Описание границ охранной зоны (ОЗ), уч. 1,2.</p> <p>2.2. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «А», уч. 1,2.</p> <p>2.3. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «Б», уч. 1-2.</p> <p>2.4. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «В».</p> <p>2.5. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «Г», уч. 1-4.</p> <p>2.6. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «Д».</p> <p>2.7. Описание границ зоны охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ.</p> <p>3. Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера»:</p> <p>3.1. Особые режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны ОЗ, уч. 1,2.</p> <p>3.2. Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «А», уч. 1,2.</p> <p>3.3. Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «Б», уч. 1-2.</p> <p>3.4. Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «В».</p> <p>3.5. Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «Г», уч. 1-4.</p>

	<p>3.6.Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «Д».</p> <p>3.7.Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ.</p> <p>Раздел III. Итоговая (утверждаемая) часть проекта (границы зон охраны, режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны) (графическая часть)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Схема размещения границ зон охраны объекта культурного наследия на прилегающей территории; - Схема границ и поворотных точек зон охранной зоны (ОЗ), участки 1,2; зон регулирования застройки: ЗРЗ «А», участки 1,2; ЗРЗ «Б», участки 1,2; ЗРЗ «В»; ЗРЗ «Г», участки 1-4; ЗРЗ «Д», М 1:1000; - Схема границ и поворотных точек зоны регулирования застройки ЗРЗ «Г», участок 4, М 1:1000; - Схема границ и поворотных точек зоны охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ, М 1:1000
--	--

Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы: обстоятельств, повлиявших на процесс проведения и результаты проведения экспертизы, не имеется.

Сведения о проведенных исследованиях с указанием примененных методов, объема и характера выполненных работ и их результатов

В процессе проведения экспертизы был выполнен анализ представленной заказчиком проектной документации в части её соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, а также проведена оценка обоснованности и оптимальности проектных решений, принятых в документации на основании комплексных научных исследований.

Экспертами в процессе проведения экспертизы:

- изучены и проанализированы предоставленные Заказчиком документы и материалы, подлежащие экспертизе;

- проведено аналитическое изучение материалов научно-проектной документации (Проекта), в целях определения соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, а именно:

- соответствия нормативным правовым актам в сфере государственной охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений;

- обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории;

- научной обоснованности предлагаемых проектных решений;

- осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов.

По результатам проведенной работы установлено, что представленная на экспертизу научно-проектная документация является достаточной для подготовки заключения экспертизы. Результаты проведенных исследований оформлены в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы.

Проектирование выполнено с применением методов историко-архитектурного и градостроительного анализов, в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы и не противоречит нормам законодательства Российской Федерации в

области сохранения объектов культурного наследия, архитектуры и градостроительства, землепользования, в том числе Положению о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

**Факты и сведения, выявленные и установленные
в результате проведенных исследований**

Объектом данной экспертизы является Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. им. С.И. Ловчикова, 41» (шифр: 01.05/2023.ПЗО), разработанная в 2023 г. ООО «АПРИОРИ-строй».

Объект поставлен на государственную охрану решением Челябинского облисполкома №169 от 29 сентября 1977 года, как выявленный объект культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера, Челябинская область, г. Троицк, ул. им. С.И. Ловчикова, 41/ул. Пионерская (1907г.)». Главным управлением культуры и искусства Администрации Челябинской области зачислен в список №14 «Вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность», утвержденном 20.02.1995 г. с наименованием «Комплекс строений пивного завода Зуккера», по адресу: Челябинская область, город Троицк, улица Ловчикова, 41.

На основании Приказа Государственного Комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области от 22.12.2022 г. №480 "О включении выявленного объекта культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера», расположенного по адресу: Челябинская область, город Троицк, улица Ловчикова, 41, в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера», расположенного по адресу: Челябинская область, город Троицк, улица им. С.И. Ловчикова, 41, конец XIX - начало XX века (ансамбль), и утверждении границ его территории, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данной территории" для объекта культурного наследия установлены следующие сведения:

Наименование объекта культурного наследия: **«Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера»,**

Адрес (местонахождение) объекта культурного наследия: Челябинская область, город Троицк, улица им. С.И. Ловчикова, 41.

Категория историко-культурного значения: регионального значения.

Вид объекта культурного наследия: ансамбль.

Общая видовая принадлежность: памятник градостроительства и архитектуры.

Дата создания: конец XIX - начало XX века.

Перечень объектов, входящих в состав объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера», расположенного по адресу: Челябинская область, город Троицк, улица им. С.И. Ловчикова, 41, конец XIX - начало XX века (ансамбль) в соответствии с Приказом Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области от 22 декабря 2022 г. №480:

1. Наименование объекта: **«Цех розлива с бродильно-лагерным подвалом»**.
Датировка (время создания (возникновения) объекта: конец XIX - начало XX века.
Адрес (местонахождение) объекта: Челябинская область, город Троицк, улица им. С.И. Ловчикова, 41, Литера И1, кадастровый номер 74:35:0200008:49.
Вид объекта: памятник (общая видовая принадлежность - памятник градостроительства и архитектуры).
Категория историко-культурного значения: объект культурного наследия регионального значения.
2. Наименование объекта: **«Варочный цех»**.
Датировка (время создания (возникновения) объекта: конец XIX - начало XX века.
Адрес (местонахождение) объекта: Челябинская область, город Троицк, улица им. С.И. Ловчикова, 41, главный корпус, Литера И8, кадастровый номер 74:35:0000000:2320.
Вид объекта: памятник (общая видовая принадлежность - памятник градостроительства и архитектуры).
Категория историко-культурного значения: объект культурного наследия регионального значения.
3. Наименование объекта: **«Стена и сушилка солодовенного цеха»**.
Датировка (время создания (возникновения) объекта: конец XIX - начало XX века.
Адрес (местонахождение) объекта: Челябинская область, город Троицк, улица им. С.И. Ловчикова, 41, главный корпус, Литера И8, кадастровый номер 74:35:0000000:2320.
Вид объекта: памятник (общая видовая принадлежность - памятник градостроительства и архитектуры).
Категория историко-культурного значения: объект культурного наследия регионального значения.
4. Наименование объекта: **«Квасной цех»**.
Датировка (время создания (возникновения) объекта: конец XIX - начало XX века.
Адрес (местонахождение) объекта: Челябинская область, город Троицк, улица им. С.И. Ловчикова, 41, главный корпус, Литера И8, кадастровый номер 74:35:0000000:2320.
Вид объекта: памятник (общая видовая принадлежность - памятник градостроительства и архитектуры).
Категория историко-культурного значения: объект культурного наследия регионального значения.
5. Наименование объекта: **«Котельная»**.
Датировка (время создания (возникновения) объекта: конец XIX - начало XX века.
Адрес (местонахождение) объекта: Челябинская область, город Троицк, улица им. С.И. Ловчикова, 41, Литера М, М1, кадастровый номер 74:35:0000000:2303.
Вид объекта: памятник (общая видовая принадлежность - памятник градостроительства и архитектуры).
Категория историко-культурного значения: объект культурного наследия регионального значения.
6. Наименование объекта: **«Лаборатория»**.
Датировка (время создания (возникновения) объекта: конец XIX - начало XX века.
Адрес (местонахождение) объекта: Челябинская область, город Троицк, улица им. С.И. Ловчикова, 41, Литера И16, кадастровый номер 74:35:0200008:2322.

Вид объекта: памятник (общая видовая принадлежность - памятник градостроительства и архитектуры).

Категория историко-культурного значения: объект культурного наследия регионального значения.

7. Наименование объекта: **«Контора»**.

Датировка (время создания (возникновения) объекта: конец XIX - начало XX века.

Адрес (местонахождение) объекта: Челябинская область, город Троицк, улица им. С.И. Ловчикова, 41, Литера В, кадастровый номер 74:35:0200008:48.

Вид объекта: памятник (общая видовая принадлежность - памятник градостроительства и архитектуры).

Категория историко-культурного значения: объект культурного наследия регионального значения.

8. Наименование объекта: **«Магазин-пивная лавка»**.

Датировка (время создания (возникновения) объекта: конец XIX - начало XX века.

Адрес (местонахождение) объекта: Челябинская область, город Троицк, улица им. С.И. Ловчикова, 41, Литера Е, Е1, Е2, Е3, кадастровый номер 74:35:0000000:2323.

Вид объекта: памятник (общая видовая принадлежность - памятник градостроительства и архитектуры).

Категория историко-культурного значения: объект культурного наследия регионального значения.

9. Наименование объекта: **«Особняк Зуккера»**.

Датировка (время создания (возникновения) объекта: конец XIX - начало XX века.

Адрес (местонахождение) объекта: Челябинская область, город Троицк, улица им. С.И. Ловчикова, 41, Литера А1, А2, А3, а2, а3.

Вид объекта: памятник (общая видовая принадлежность - памятник градостроительства и архитектуры).

Категория историко-культурного значения: объект культурного наследия регионального значения.

10. Наименование объекта: **«Кирпичные въездные ворота»**.

Датировка (время создания (возникновения) объекта: конец XIX - начало XX века.

Адрес (местонахождение) объекта: Челябинская область, город Троицк, улица им. С.И. Ловчикова, 41.

Вид объекта: памятник (общая видовая принадлежность - памятник градостроительства и архитектуры).

Категория историко-культурного значения: объект культурного наследия регионального значения.

Границы территории, особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера», расположенного по адресу: Челябинская область, город Троицк, улица им. С.И. Ловчикова, 41, конец XIX - начало XX века (ансамбль) утверждены Приказом Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области от 22.12.2022 г. №480.

Описание особенностей, подлежащих обязательному сохранению, (предмет охраны) объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений

пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера», расположенного по адресу: Челябинская область, город Троицк, улица им. С.И. Ловчикова, 41, конец XIX - начало XX века (ансамбль) утверждены Приказом Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области от 03.04.2023 г. №68

Защитная зона объекта культурного наследия в соответствии со ст.34.1 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 14.04.2023) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Историко-градостроительный анализ г. Троицка.

Троицк – это старинный и красивый уральский купеческий город с уникальной архитектурой и богатой историей, который ведёт свою историю с первой половины XVIII века. Архитектурный облик города отличается значительной ценностью и высокой степенью сохранности исторической среды.

Троицкая крепость была заложена 22 мая 1743 года, в царствование Императрицы Елизаветы Петровны – в день праздника Троицы, оренбургским генерал-губернатором И.И. Неплюевым на берегу реки Уй, на границе с киргизской степью (ордой). Крепость была самой крупной и главной в Троицкой Дистанции (Нижне-Уйской) - линии укреплений вдоль нижнего течения р. Уй, которой фактически командовал комендант Троицкой крепости. Планировка Троицкой крепости отличалась от большей части укрепленных поселений Оренбургского края – в ней не было деления на «цитадель» и «посад», она с самого начала строилась с таким расчетом, что все строения будут находиться за единой оборонительной стеной. Крепость была заложена на пересечении традиционных торговых путей - крепость лежала на перекрёстке древнейших караванных дорог, соединявших Казань и Уфу с Сибирью, Сев. Казахстаном и Сред. Азией, что определило её будущую роль как центра торговли. Первыми поселенцами крепости, как водится, были казаки и люди военного чина, призванные охранять новые границы Российской Империи. С развитием торгового дела в крепости, был обустроен меновой двор, была создана пограничная таможня, постепенно начинают селиться, не только военные, но и ремесленники и купцы.

В XVIII в. территория крепости была ограничена, ориентировочно, современными улицами: Красногвардейской, Климова, Пионерской и Ленина, позже Советской. Первоначальная военно-оборонительная функция самым непосредственным образом сказалась как на планировке, так и на внешнем облике города. XVIII веке крепость в своей культурно-планировочной структуре состояла из 3 частей, в том числе: крепость, Троицкий меновой двор, казацкая станица, имевших прямоугольную форму; 3 площадей (1-я – Успенская с деревянной церковью, домом коменданта, гауптвахтой и школой; 2-я – Соборная с каменным собором Святой Троицы; 3-я – Торговая с лавками и магазинами). Дома внутри крепости были выстроены правильными улицами. В этот период сложились главные улицы, связавшие ворота в северной части города и меновой двор – Соборный переулок (ныне ул. Володарского), а также Успенскую и Торговую площади (ул. Большая Оренбургская, ныне Октябрьская). Через Уй сделан мост, и по ту сторону на казахской стороне находился Меновой двор, где торговали азиатскими товарами. «Регулярная» застройка Троицка, разбитого на кварталы прямоугольной сеткой улиц, сохраняется до сих пор.

Стремительный рост торгового значения крепости требовал изменения ее административного статуса. В 1784 году по указу Екатерины II Троицк получил статус уездного города, с причислением города к Уфимскому наместничеству. В 1804 г.

Троицк отошел ко вновь образованной Оренбургской губернии. При приобретении Троицком статуса уездного города, началось активное строительство торговых, культурно-просветительских и культовых сооружений, явившихся высотными доминантами и композиционными центрами. Главными из них были – собор в честь Свято Троицы (Свято-Трицкий (Уйский) собор) (1754-1762 г., в 1820-ые достраивается колокольня и один предел) - один из старейших сохранившихся храмов на территории Челябинской области, Казанский монастырь (1851-1858 гг.).

Известно, что в конце XIX века в городе проживало 14 тысяч жителей, было 1446 жилых домов (из них 55 каменных), работали 253 торговые лавки и 34 предприятия: кожевенные, мукомольные, салотопенные, пивоваренные, мыловаренные, свечные, клеевые и другие. В Троицке было 8 православных церквей, 4 мечети и синагога. С 1750 года с мая по октябрь в городе Троицке проходила ярмарка, постепенно ставшая одной из крупнейших в стране. Со сносом крепостных сооружений конце XVIII в. в городе Троицке возникали новые улицы и площади. К ним постепенно переходили функции административного и делового центра теперь уже не крепости, а города. Так после переноса восточной стены крепости от современной улицы им. А. Климова в район современной ул. им. А. Иванова и последующего их сноса в центре города образовалась Торговая площадь (сейчас – Центральная площадь). Около площади образовалась новая транспортная магистраль, которая позднее получила название Васильевского переулка.

Сильные пожары 1842, 1863 и 1864 годов изменили внешний облик города. В противопожарных целях, чтобы горящие головни не долетали до соседних строений, в городе были расширены улицы, а между домами стали воздвигаться каменные брандмауэры для защиты от искр, летевших из печных труб. Соответственно, появлялись и новые, просторные, площади, старые же застраивались и исчезали.

В середине XIX в. город начал застраиваться в северном и восточном направлениях; параллельно улице Большой Оренбургской протянулась ул. Большая Базарная (ныне Ленина); за пределами крепости появились форштадт, слободка, складские и торговые постройки. В 1864 был разработан новый генплан, предусматривавший укрепление старых и возведение новых кварталов, создание регулярной сети улиц и 3 крупных площадей в северной части города.

Конец XIX - начало XX веков – период расцвета и развития капитализма в Троицке. Город превратился в торговый и культурный центр Южного Урала. Троицкая ярмарка была третьей по объему торговли в стране, уступавшая Нижегородской и Ирбитской. Развитие торговли и установление прочных торговых связей повлияло на развитие промышленности в городе.

Во 2-й половине XIX - начале XX вв. в Троицке началось строительство предприятий (в основном легкой и пищевой промышленности). В городе были построены школы, училища, медресе, библиотека. 21 июля 1891 года Троицк посещал цесаревич Николай Александрович (будущий император Николай II). Этот период с полным основанием можно назвать золотой порой летописи города Троицка. В эти годы в городе, устоявшемся как купеческий, сформируется город-образец, город как единый архитектурный комплекс с ярко выраженными особенностями композиционных решений и убранства фасадов зданий. В архитектурных решениях зданий представлены все эпохи русской архитектуры. Город стал экзотическим местом для любых торговых гостей, посещающих самую продолжительную в России ярмарку.

Период развития г. Троицка конца 19 начала 20 веков богато представлен памятниками архитектуры и истории промышленного, жилого и общественного назначения. Образцы промышленного и зодчества этого периода отнесены к, так

называемой, краснокирпичной архитектуре с использованием элементов декора русского и романского стилей, в том числе: пивные заводы Зуккеров (1876 г.) и А.П. Лореца (1908 г.), мельница Гладких (1908 г.) и др. До настоящего времени хорошо сохранилась промышленная застройка каменная и деревянная жилая усадебная застройка той эпохи с сооружениями жилого и хозяйственного назначения.

В начале XX в. ведущую роль в объемно-пространственной структуре города играли купеческие дома, усадьбы, особняки. Некоторые жилые и общественные здания строились профессиональными зодчими, что оказало влияние на объемно-планировочные решения, композиции и декор фасадов домов, на стилевые течения в городской архитектуре в целом. В городе действовали общепринятые нормы строительства, за исполнением которых следила городская управа. Именно купцы, строившие жилые дома, магазины и предприятия, сформировали исторический облик Троицка. Среди них следует особо отметить братьев Яушевых, построивших один из самых красивых и богатых магазинов города, и купца Башкирова, чья гостиница по праву считается одним из архитектурных шедевров Троицка.

В строительстве жилых домов активно использовалась традиционная структура деревянных жилых зданий с учетом местных самобытных форм создания крыш, оград, ворот, нарядных дымоходов, водостоков. Купеческие усадьбы возводились с учетом их торгового значения (образовывали торгово-жилой или производственно-жилой комплексы), располагались на обширных участках. Ориентированные на несколько улиц усадьбы включали: главный жилой дом с торговыми помещениями на 1-м этаже (либо отдельно стоящую лавку), хозяйственно-складские постройки, выполненные в едином стиле и декоре и формировавшие внешний облик квартала или улицы. До настоящего времени сохранились усадьбы Четыркина (ныне ул. Гагарина, 114), Осипова (ул. Октябрьская, 83), Урузаева (Ленина, 105), Яушевых (ул. 30 лет ВЛКСМ, 12-14) и другие. Архитектура особняков (построены по авторским проектам) характеризовалась тщательной проработкой планировок и декоративной отделки фасада. Превалирующим архитектурным стилем при их строительстве был модерн. В основном это были «П-образные» в плане, симметричные относительно главной оси кирпичные здания, внутри которых в центре находились вестибюль и главный зал.

В архитектуре купеческих усадебных комплексов (ул. Гагарина, 29; Октябрьская, 63, 89; Разина, 9 и др.) наблюдалась тяга к обильному лепному декору в стиле барокко. В убранстве некоторых жилых домов встречались мотивы древнерусского культового зодчества (дом купца Кононова; ул. Октябрьская, 69).

До настоящего времени сохранились особняки предпринимателей Гладких (ул. Гагарина, 90), Лоренца (Пионерская, 48) и другие. Рядовая жилая застройка велась строительными артелями и характеризовалась повторяемостью используемых архитектурных деталей.

К началу XX в. кварталы центральной части города сформировались как уникальные градостроительные комплексы, объединившие жилые, производственно-хозяйственные и торговые постройки (эта особенность сохранилась до настоящего времени).

В городе Троицке наиболее полно к настоящему времени сохранилась архитектурная «купеческая» среда XIX-начала XX веков. Можно сказать, что весь исторический центр города представляет собой музей под открытым небом. Он послужил образцом, по которому в свое время был создан типовый проект застройки многих городов Южного Урала.

В советский период ведущее значение приобрели технические доминанты

(электростанция (1925 г.), фабрика валяной обуви «Смычка» (1928 г.), жировой комбинат (1930 г.), и др.) и кварталы 4-х и 5-этажной застройки. Формирование города до середины 1950-1960-х гг. характеризовалось активным расширением территории, строительством промышленных предприятий, в т.ч. Троицкой ГРЭС. Планировочная структура приобрела линейно-ветвистую форму. В настоящее время город имеет регулярную прямоугольную структуру (в плане). Монотонность планировки зданий компенсируется системой открытых ландшафтов: природных (поймы рек, водохранилище) и городских (парки, скверы, площади).

Проектно-исследовательскими работами «Историко-архитектурный план города» и «Проект охранных зон», выполненными в 1993 г., была подтверждена уникальность Троицка как историко-культурного города.

Историко-архитектурный комплекс Троицка включает в себя около тысячи ценных объектов исторической среды, в т.ч. памятники архитектуры и градостроительства, памятники истории, памятники искусства. Среди памятников архитектуры федерального значения: собор в честь Святой Троицы (1754), Торговые ряды (1866), гостиница Г. А. Башкирова (1908), Пассаж Яушевых (1907-08), дача Душевых.

Исторический центр города Троицка является местом высокой концентрации объектов культурного значения. Это старейшая и самая ценная часть города, которая отражает культурное, архитектурное, социальное и политическое прошлое города. Он ограничен улицами имени Братьев Малышевых, набережной реки Уй, ул. Пионерской и ул. им. М.В.Фрунзе. Исторический центр города сформировался в XVIII - XIX веках и дошёл до наших дней в относительно высокой степени сохранности.

История создания и описание объекта культурного наследия.

Объект культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера» (ансамбль) является комплексом исторических построек конца XIX-начала XX вв. в городе Троицке по улице им. Ловчикова, 41, расположен в северо-восточной исторической части г. Троицка в пределах застройки, примыкающей к пойме р. Увельки.

Объект культурного наследия начал формироваться с конца XIX в.

Пивоваренный завод «Восточная Бавария» Я.Э. Зуккера (впоследствии – Троицкий завод пивобезалкогольных напитков) – завод по производству пива и безалкогольных напитков, функционировавший в Троицке Оренбургской губернии (позже – Челябинской области) с 1873 по 2002 год, одно из самых значимых пивоваренных предприятий на Урале в конце XIX - начале XX столетия.

На Южном Урале пивоваренная промышленность получила развитие еще в XIX в. В конце XIX века для России открытие предприятий иностранцами подданными не было диковинкой. Многие зарубежные бизнесмены открывали свой бизнес в России. Их привлекали дешевая рабочая сила и отсутствие конкуренции. Русские пивовары, амбициозно штурмовавшие пивной рынок, в свою очередь, предпочитали приглашать на свои предприятия иностранных специалистов, которые считались опытными мастерами-пивоварами: в первую очередь немцев из Баварии, Пруссии; выходцев из Австро-Венгрии.

В России многие губернские города пополняли казну в основном от продажи вина, спирта, пива и меда. И что касалось питья, в частности пива, было строго определено законом. В Российской Империи существовали законы, строго регламентировавшие как пивную торговлю, так и правила его употребления.

Пивоваренный завод в городе Троицке Оренбургской губернии был основан в 1876 году.

Основателем пивоваренного завода стал Иоганн Леонгард Зуккер (Sucker), пивовар, немец по национальности, уроженец города Ленненггадта (Германия). Формальной владелицей предприятия была его супруга Августина Иосивовна Зуккер, возглавлявшая Торговый дом «А.И. Зуккер с сыновьями».

Пивоваренный завод Я.Л. Зуккера был построен на правом берегу реки Увельки, за городской чертой, на пустыре, за крайней на то время Монастырской улицей (сейчас - ул. М.В.Фрунзе). Впоследствии к северу от территории завода возникла улица Заводская или Красная (переименованная в советское время в ул.Тони Меньшениной). Впоследствии, пивзавод явился своеобразным стимулятором ускоренного заселения пустыющего правобережья реки Увельки. Так рядом с заводом, на пустыющем правобережье реки Увельки, вырос посёлок, получивший название Новая Нарезка (под этим именем существует и по сей день). Первой улицей, с которой начинался посёлок Новая Нарезка, стала улица Московская (современное название: ул.им. С.Ловчикова), которая началась с построенного около завода особняка Зуккера.

С момента постройки и до 1917 года пивоваренный завод Я.Л. Зуккера в г.Троицке носил имя «Восточная Бавария». Фирменным знаком продукции завода был германский щит ромбовидной формы с 6-конечной звездой и буквой «S».

Для И.Л. Зуккера строительство пивоваренного завода было довольно рискованным мероприятием, однако оно оказалось удачным и сверхприбыльным. Растущая из года в год популярность ярмарки в городе Троицке, многотысячный наплыв в летнюю знойную пору гостей – купцов со всего света диктовали огромный спрос на пиво. Значительная часть производимого пива реализовывалась на месте в многочисленных пивных погребках и палатках Менового двора, Верхнего и Нижнего Базаров, в собственном пивном зале, что располагался на бойком месте, на углу Гимназической улицы и Васильевского переулка (примерно там, где сейчас воздвигнут памятник С. Д. Павлову).

В семье Зуккер, на основании предоставленных МБУ «Троицкий краеведческий музей» данных, было пятеро детей: два сына и три дочери. В справке о составе семьи Зуккер, предоставленной МБУ «Троицкий краеведческий музей», есть данные о рождении и принятии российского подданства по трем из них, в том числе: Яков Леонгард Зуккер родился в 1869 году (17 марта) в городе Уфа, принял русское подданство в 1896 г.; Екатерина Леонгардовна Зуккер родилась в 1878 г. в г.Троицк, перешла в русское подданство в 1901 г.); Софья Леонгардовна Зуккер родилась в 1881 г. в г.Троицк, перешла в русское подданство в 1903 г.

После смерти И.Л. Зуккера в 1891 году полноправной хозяйкой завода стала его жена - Августина Зуккер. В 1901 году А.И. Зуккер перешла в русское подданство.

После смерти Августины Иосивовны Зуккер в 1901 году единоличным владельцем предприятия вплоть до Октябрьской революции, а потом главным инженером (в 1930-е годы) стал сын Иоганна Леонгарда и Августины Иосифовны – Яков Эрнст Леонгард Зуккер.

В 1901 году Яков Эрнст Зуккер получил в наследство от матери пивоваренный завод.

В 1907-08 гг. Я.Л. Зуккер расширил пивоваренный завод, превратив его в самый крупный пивоваренный комплекс на Южном Урале с производительностью 91 тыс. ведер (12,5 л в ведре) пива в год. На предприятии Зуккера производилось пиво нескольких сортов (в т. ч. «Баварское», «Столовое», «Мартовское» и др.).

Заводской комплекс в начале XX в. разросся почти до размеров целого квартала и выглядел внушительно. Основные строения завода построены в краснокирпичном стиле с использованием элементов декора русского и романского стилей, с использованием полихромной кирпичной кладки, напоминавшей узоры. Фасад складов был выполнен в

стиле модерн и отличался богатым декором.

По найденным данным, здания комплекса пивоваренного завода были построены при участии гражданского инженера М.И. Баллога («Троицка Архитектура», Энциклопедия Челябинской области), который занимал в это время должность губернского инженера при правлении Оренбургской губернии. В МБУ «Троицкий краеведческий музей» на хранении находится План фасада сушилки разливочного цеха пивоваренного завода Я.Э.Зуккера в г.Троицк, автором которого является М.И. Баллог.

Здание цеха розлива пивоваренного завода с бродильно-лагерным подвалом, оснащённым огромными емкостями для брожения и дображивания пива, находится в северо- западной части заводского комплекса, оно было введено в эксплуатацию в 1902 году. В 1907-08 гг. оно могло быть модернизировано или реконструировано Я.Л. Зуккером.

Здание варочного цеха пивоваренного завода было построено и введено в эксплуатацию в 1908г., в центре заводского комплекса.

Здание солодовенного цеха (дата строительства не известна) представляло собой большое двухэтажное кирпичное сооружение с большим богато декорированным аттиком, с большой кирпичной трубой, с 5-ти этажным зданием сушилки, к которому была пристроена 2-х этажная кирпичная постройка, функциональная принадлежность которой на то время не известна (на начало XXI в.- квасной цех).

Здание лаборатории пивоваренного завода, находящиеся в центральной части заводского комплекса в качестве пристроя к солодовенному цеху было введено в эксплуатацию в 1902 году.

Позднее, ориентировочно в 1908-1909 годах, было построено здание конторы. Там был богато оформленный кабинет Якова Зуккера. В советское время в здании разместили контору и столовую. В здании до настоящего времени сохранилась богатая лепнина на потолке, некоторые элементы интерьера.

В этом же районе, к юго-востоку от основных заводских корпусов в 1908 г был построен, предположительно, жилой особняк Зуккера в стиле модерн. Фасад здания со стороны ул.Ловчикова теперь обложен кирпичом, но со двора оно предстает в первоизданном виде. О былой роскоши дома сейчас напоминает шикарный балкон.

Сохранились с большими потерями кирпичные въездные ворота. По другую сторону от ворот размещаются одноэтажные исторические здания, фасады которых также в последнее время обложены кирпичом, в которых в советское время размещались магазин и пивбар, помещение пивбара на протяжении всего XX в. использовалось как пивная лавка.

В 1906 году пивоваренный завод Зуккера получил награду на сельскохозяйственной выставке в Ростове-на-Дону, а в 1908 году был награждён Большой золотой медалью и Почётным крестом на Международной выставке в Риме.

К 1914 Яков Эрнст Леонгард Зуккер имел чины: губернского секретаря Члена гимназического попечительского совета, почетного смотрителя 1-го городского 3-классного училища. Одновременно служил троицким агентом московской акционерной компании «Северное страховое общество». Занимался благотворительностью, выделял средства на издание газеты «Троичанин». Он построил великолепную загородную дачу – поместье на арендованной земле войскового казачьего запаса. Зуккерова дача позднее многие годы служила, как районный пионерский лагерь. Прибыль, получаемая от завода, позволила его хозяину периодически пополнять книжный фонд одной из самых богатейших в Троицке личных библиотек.

Далее наступил ряд событий: первая мировая война, Октябрьская революция, гражданская война, дутовщина, бело-чешский мятеж, колчаковщина и т. д., но Яков Зуккер остался в Троицке. Он с пониманием отнесся к власти большевиков. После

Октябрьской революции, в мае 1917 по решению Временного правительства пивоваренный завод Зуккера, как собственность германского подданного, был изъят у него и продан товариществу «Консервы» (Г. А. Башкиров, К. М. Вендт, П. Ф. Русяев и др.). Завод был переоборудован в предприятие по изготовлению мясных консервов для нужд армии. В 1917-1922 гг. производство пива на заводе временно прекратилось. В этот период там производились мясные консервы для нужд армии, а также жестяные консервные банки и ящики для нужд других заводов. К «профильной» деятельности предприятие вернулось в конце 1920-х гг.

В 1917 году Я.Л. Зуккер передал в дар общественности города свою дачу (впоследствии там работал пионерский лагерь) и подарил городу свою богатую личную библиотеку.

В 1919-1920 гг. Я.Л. Зуккер был специалистом по производству суррогатного кофе и чая в Особой продовольственной комиссии 5-й армии РККА, в Челябинском губпищевкусе (весна - осень 1920 г.). Потом по заданию Троицкого уездного совнархоза занимался вопросами хозяйственного снабжения и заготовок (окт. 1920 г. - авг. 1921 г.). В сентябре 1921 года связи с голодом выехал с семьей в Германию.

В годы НЭПа, когда вновь в Троицке оживилась коммерция, Я.Л. Зуккер вернулся в город по приглашению кооператива «Волна». Он вернулся в начале 1924 года и в этом же году на его средства была построена мельница (закрыта из-за убыточности 31 марта 1925). С 1 сентября 1926 года Я.Л. Зуккер работал в конторе «Кредит-бюро» по Троицку и Троицкому округу, занимался получением платежей, ведением документации и т. д.

С сентября 1926 года Я.Л. Зуккер заведовал частной мельницей в г.Троицке. А с июля 1926 г. по март 1928 г. занимал должность председателя в «Троицком обществе взаимного кредита», открытом частными торговцами и кустарями.

В конце 1920-х гг. на пивоваренном заводе возобновлено производство пива. По сведениям Е.И. Скобелкина, Я.Л.Зуккер в 1920-х годах работал на своём бывшем заводе в роли главного инженера. Превосходно зная производство, являясь умелым специалистом-организатором, Яков Эрнст Леонгард Зуккер был на хорошем счету у городских властей. Однако в конце 1920-х гг. Я.Л.Зуккера лишают избирательных прав. В конце 1930-х гг. он принимает решение вернуться с семьей в Германию (по одной из версий - для лечения своего тяжелобольного сына). Дальнейшая судьба Я.Л.Зуккера и его семьи неизвестна.

В 1920-е годы Пивоваренный завод входил в Управление объединений государственных промышленных предприятий Троицкого округа «Троицкий промкомбинат», в него также входили кожевенный, овчинный, мыловаренный, лесопильный, винокуренный заводы, паровая вальцевая мельница и типография.

В 1927 году Управлением объединений государственных промышленных предприятий Троицкого округа «Троицкий промкомбинат» было отправлено письмо в Управление окружного инженера при ОКРИСПОЛКОМЕ во вопросу согласования проекта котельного отделения Пивзавода (архитектор не известен). Проект был утверждён 28 июля 1927 года, однако достроили и ввели в эксплуатацию котельную, согласно кадастровому паспорту здания, только в 1942 году.

В предвоенные годы, в годы Великой Отечественной войны, крепко еще держали марку троцкого пива первоклассные мастера, ученики Зуккера, унаследовавшие от него многие секреты пивоварения.

В годы Великой Отечественной войны основное производство вновь было приостановлено: в 1942г. на территории предприятия разместился один из цехов эвакуированного завода. Согласно одному источнику данных, на территории предприятия разместился эвакуированный 5 декабря 1941 года из Москвы завод № 34 (авиационный), который выпускал авиационные радиаторы. С размещением на

пивоваренном заводе, военный завод №34 наладил производство и начал выпускать радиаторы для самолётов и танков. Согласно другому источнику, на территории завода разместился Питерский механический завода «Звезда».

В 1942г. была введена в эксплуатацию новая котельная с архитектурным решением, гармоничным с общим решением сооружений бывшего пивного завода Зуккера.

После Победы на войне на заводе вновь начали производить пиво и безалкогольные напитки.

В 1956 году завод пережил полную реконструкцию. После реконструкции предприятие, состоявшее к тому моменту из трёх цехов (солодовенный, варочный, безалкогольный) перешло на непрерывный трёхсменный цикл работы. В 1956-1957 годы на предприятии выпускали бутылочное пиво сортов «Жигулёвское», «Московское», «Рижское», «Бархатное». В 1977 году завод выходит на проектную мощность – 1 млн декалитров в год. Производство расширяется за счёт приобретения нового оборудования.

Осенью 1977 года комплекс строений бывшего пивного завода Зуккера был поставлен на государственную охрану решением Челябинского облисполкома №169 от 29 сентября 1977 года, как выявленный объект культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера, Челябинская область, г. Троицк, ул. им. С.И. Ловчикова, 41/ул. Пионерская (1907г.)».

В 1970-е гг. завод включается в «Челябинское пивное объединение» вместе с Кочкарским, Златоустовским, Верхнеуральским, Челябинским, Магнитогорским, Курганским и Шадринским заводами.

В 1985 году в СССР начинается антиалкогольная кампания. Производство пива сокращается, в 1985-1989 гг. предприятие выпускает в основном безалкогольные напитки.

Со временем сооружения завода ветшали и требовали всё больше и больше затрат на капитальный ремонт. При плановых ремонтах в 1990-е годы специалисты обнаруживали точечную замену кирпичной кладки, где она не была уже монолитной, подвергалась обновлению. Свою роль сыграло более плохое качество и недолговечность службы нового кирпича, по сравнению с исторической дореволюционной кладкой. Так в 1987 году в одну ночь рухнула стена солодовенного цеха.

В 1992 году предприятие вышло из состава Челябинского объединения пивобезалкогольной промышленности и было преобразовано в ЗАО «Троицкий завод пивобезалкогольных напитков». К концу 1990-х ситуация ухудшалась, здания и сооружения заводского комплекса всё больше ветшали, а у предприятия не было средств на капитальный ремонт и реставрацию зданий. Как результат в 1998 году завод обанкротился, в 2002 году имущество завода было выставлено на аукцион.

По состоянию на 2022 год территория бывшего предприятия в основном заброшена, небольшая часть арендуется автосервисными предприятиями. Всё металлическое оборудование вывезено, исторические постройки постепенно разрушаются. От огромного прежде комплекса зданий остались сооружения цеха розлива, котельной, остовы солодоварни (солодовенного цеха), сушилки, конторы, жилого дома, магазина-пивбара и бывшего цеха безалкогольных напитков (варочного цеха). Кровля бывшего цеха безалкогольных напитков (варочного цеха) частично разрушена вследствие пожара. От помещения котельной частично сохранились несущие стены с историческими оконными проемами, красивая арка, старая винтовая лестница.

Сушилка (часть солодовенного цеха) сохранилась чуть лучше и позволяет войти внутрь. Ее высокая крыша в окружении башенок издали привлекает внимание,

кажется чем-то инородным на фоне привычной картины города. Раньше на самой вершине был флюгер, но летом 2020 г. его унесло ветром. Сохранилась деревянная голубятня на покато́й части крыши.

Сооружения пивного завода связывают одно время строительства, взаимосвязанность функций, общее архитектурное решение фасадов, характерное на тот период. Здание котельной, не смотря на более позднее время строительства, также вписывается в комплекс в виду взаимоувязанности функций, наличия гармоничного архитектурного решения основных фасадов, по стилистике вписывающихся в общий заводской комплекс. Комплекс пивоваренного завода можно отнести к объекту, обладающему историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющего особое значение для истории и культуры субъекта Российской Федерации - Челябинской области. Исторические здания не эксплуатируются.

Сведения об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, установленных территориях и зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории предполагаемого проектирования зон охраны, в отношении которой проведены историко-культурные исследования.

Автором проекта представлена информация о том, что на территории, прилегающей к объекту культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера», расположенного по адресу: Челябинская область, город Троицк, улица им. С.И. Ловчикова, 41, конец XIX - начало XX века (ансамбль) иные объекты культурного наследия не располагаются.

На территории исследования выявленных объектов культурного наследия и объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия не имеется.

Материалы ранее разработанных проектов зон охраны объекта культурного наследия, в отношении которого проведены историко-культурные исследования.

Авторами проекта представлена информация о том, что проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера», расположенного по адресу: Челябинская область, город Троицк, улица им. С.И. Ловчикова, 41, конец XIX - начало XX века (ансамбль), ранее не разрабатывался.

Общие сведения о Проекте.

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. им. С.И. Ловчикова, 41» (шифр: 01.05/2023.ПЗО), разработанная в 2023 г. ООО «АПРИОРИ-строй», включает:

Том 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны.

Раздел I. Предварительные работы.

Раздел II. Историко-культурные исследования.

Том 2. Раздел III. Итоговая (утверждаемая) часть проекта зон охраны.

Характеристика обосновывающей части Проекта

Основой Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального

значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера» являются комплексные историко-культурные исследования, которые включают историко-архитектурные, историко-градостроительные и архивные изыскания. Разработчиком проекта были проанализированы документы территориального планирования и градостроительного зонирования, сведения Росреестра по исследуемой территории.

Том 1. В Разделе I «Предварительные работы» приведена нормативно-правовая основа Проекта, в соответствии с которой были проведены исследования. Разработчиками проекта произведено изучение исходной и разрешительной документации в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера», расположенного по адресу: Челябинская область, город Троицк, улица им. С.И. Ловчикова, 41, конец XIX - начало XX века (ансамбль). Раздел содержит правовые, нормативные основания для разработки проекта зон охраны, перечень исходных данных. Приведены термины и определения.

Том 1. Раздел II «Историко-культурные исследования» (материалы по обоснованию) включает текстовую и графическую части, а также иконографические и иллюстративные материалы, включающие фотокопии или копии письменных, графических и изобразительных материалов, архивных фотографий.

Для выявления условий обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ним территории проведены натурные исследования территории в пределах их видимости в городской среде и оценка влияния элементов городской среды окружающей территории на целостное восприятие ансамбля объекта культурного наследия.

В состав текстовой части материалов по обоснованию входят: историческая записка по формированию города Троицк; ландшафтно-визуальный и композиционный анализ проектируемой территории; исторические и современные материалы фотофиксации объекта культурного наследия (ансамбль); обоснование принятых проектных предложений, сведения об элементах ансамбля объекта культурного наследия. Проведены историко-градостроительные исследования прилегающей к объекту культурного наследия территории.

В проекте представлены материалы историко-культурного опорного плана. Проект содержит информацию (в текстовом и графическом виде) о границах проектирования, границах земельных участков исследуемой и прилегающих территорий. Историко-градостроительный анализ исследуемой территории, содержит сведения об элементах сохранившейся застройки.

Согласно приведенным исследованиям установлено следующее.

Строительство пивного завода началось в конце XIX в. Законченный вид завод приобрел в начале XX в.

Территория квартала входит в границы исторического центра города Троицка.

Причиной выбора участка была близость р. Увельки, что было крайне необходимо для пивоваренного производства. Пивоваренный завод Я.Л. Зуккера был построен на правом берегу реки Увельки, за городской чертой, на пустыре, за крайней на то время Монастырской улицей (сейчас - ул. М.В. Фрунзе). Впоследствии к северу от территории завода возникла улица Заводская или Красная (переименованная в советское время в улицу им. Тони Меншениной).

Впоследствии пивной завод явился своеобразным стимулятором ускоренного заселения пустыющего правобережья реки Увельки. Так рядом с заводом, на пустыщем

правобережье реки Увельки, вырос посёлок, получивший название Новая Нарезка (под этим именем существует и по сей день). Первой улицей, с которой начинался посёлок Новая Нарезка, стала улица Московская (современное название: ул.им.С.Ловчикова), которая началась с построенного около завода дома Зуккера.

Зеленые насаждения в квартале представлены внутриквартальным озеленением, состоящим из малоценных пород деревьев и кустарников не эстетичного вида.

Существуют дисгармоничные зоны на прилегающей к зданию-памятнику территории - неблагоустроенные территории земельных участков с проложенными наземным способом инженерными сетями.

Здание завода построено в стиле эклектики, характеризующимся смешением элементов различных архитектурных направлений. Кроме того, здания и сооружения ансамбля испытывают влияние, получившего распространение в то время кирпичного стиля. Масштаб и силуэт наиболее крупных элементов ансамбля пивоваренного завода сформировали узнаваемый облик Троицка со стороны реки Увельки. Над невысокой застройкой в данной части г.Троицка высятся производственные корпуса варочного цеха и сушилки. Декоративные детали на фасадах зданий придают им привлекательность и нарядность. На территории завода привлекают внимание своей роскошной архитектурой зданий цеха розлива и конторы. Все эти сооружения вместе с остальными историческими сооружениями бывшего пивного завода являются образцом зарождавшейся промышленной архитектуры в г.Троицке и на Южном Урале в конце XIX-начале XX вв.

Разработчиками Проекта в результате натурных обследований, историко-архивных изысканий определены и указаны на историко-культурном опорном плане элементы ансамбля объекта культурного наследия: средовые объекты, композиционно связывающие объект культурного наследия, а также рядовые объекты историко-градостроительной среды, современные неадаптированные объекты историко-градостроительной среды, дисгармоничные объекты.

При проведении натурных исследований территории был проведен анализ градостроительного расположения объекта культурного наследия.

Раздел содержит аннотированный список выявленных объектов археологического наследия, расположенных на исследуемой территории, иные сведения.

Авторами проекта проанализированы документы территориального планирования и градостроительного зонирования:

– Генеральный план города Троицк Троицкого городского округа, утвержденный Решением Собрании депутатов города Троицка Челябинской области от 21.11.2007 г. № 200 г. (действующая редакция);

– Правила землепользования и застройки территорий Троицкого городского округа, утвержденные Решением Собрании депутатов города Троицка Челябинской области от 24.06.2009г. № 41 (120) (действующая редакция).

По данным Генерального плана города Троицк Троицкого городского округа, утвержденного Решением Собрании депутатов города Троицка Челябинской области от 21.11.2007 г. № 200 г. (действующая редакция) объект культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера», расположенного по адресу: Челябинская область, город Троицк, улица им. С.И. Ловчикова, 41 находится в функциональной зоне «Промышленная территория»

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки территории

Троицкого городского округа» (утв. Решением Собрания депутатов г.Троицка Челябинской области от 24.09.2009г., №120 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории Троицкого городского округа»), квартал с кадастровым номером 74:35:0200008, расположен в территориальной зоне Г1 (промышленные зоны).

Разработчиком в разделе дана краткая информация о земельном участке исследуемого объекта культурного наследия, сведения об объектах недвижимости по данным Росреестра. Комплекс строений пивного завода Зуккера по ул.Ловчикова расположен в квартале с кадастровым номером 74:35:0200008 в пределах улиц: Тони Меньшениной, Красноармейской, Ловчикова и Пионерской.

В границах земельного участка с кадастровым номером 74:35:0200008:483 по данным Росреестра находятся следующие строения объекта культурного наследия «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера» по ул. Ловчикова,41:

- здание конторы с кадастровым номером 74:35:0200008:48;
- здание цеха розлива с кадастровым номером 74:35:0200008:49;
- здание котельной с кадастровым номером 74:35:0200008:2303;
- здание варочного цеха (главный корпус) с кадастровым номером 74:35:0000000:2320;
- стена и сушилка солодовенного цеха с кадастровым номером 74:35:0000000:2320;
- квасной цех с кадастровым номером 74:35:0000000:2320;
- здание лаборатории с кадастровым номером 74:35:0200008:2322;
- здание магазина с кадастровым номером 74:35:0000000:2323.

В целях принятия решения по установлению границ зон охраны объекта культурного наследия Раздел II содержит результаты ландшафтно-визуального анализа территории. Данные ландшафтно-визуального анализа уточнены материалами фотофиксации изучаемого объекта культурного наследия.

Авторами проекта был проведен ландшафтно-визуальный анализ прилегающей к объекту культурного наследия территории. Установлены дальние видовые раскрытия на объект культурного наследия со стороны центральной части города Троицка, со стороны жилой застройки, расположенной на северном берегу реки Увелька, а также с водной глади реки и ее южного берега. Выявлены точки наилучшего зрительного восприятия со стороны улиц Ловчикова, Красноармейская, Пионерская и ул. им. Тони Меньшениной. Ближние видовые точки визуального восприятия отдельных зданий и элементов объекта культурного наследия были определены с прилегающей непосредственно к нему территории в границах квартала.

Графическая часть Раздела II содержит: историко-культурный (историко-архитектурный) опорный план, карту (схему) ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия, схему фотофиксации.

Раздел дополнен выкопировками исторических карт разных периодов, материалами исторической фотофиксации объекта культурного наследия, материалами его фактической фотофиксации.

В приложение к тому включены материалы правовой и исходно-разрешительной документации, копии нормативных правовых и правовых актов, документов, составляющих учетное дело объекта культурного наследия, графические материалы.

Экспертная комиссия отмечает, что проведенный автором проекта анализ историко-градостроительного, историко-культурного и визуального восприятия исследуемого объекта культурного наследия, сохранности историко-градостроительной

среды и общей градостроительной и правовой ситуации на территории, исторически, визуально и планировочно связанной с объектом, обеспечил обоснование проектных решений по установлению зон охраны объекта культурного наследия.

Характеристика утверждаемой части Проекта.

Том 2. В Разделе III Проект зон охраны (утверждаемая часть) на основании проведенных историко-архивных и натуральных исследований, полученных данных в процессе работы над историко-культурным опорным планом и ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта, учитывая местоположение и историческую роль объекта культурного наследия, представлены утверждаемые материалы проекта, в том числе дается графическое описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон.

На основании проведенных историко-культурных исследований, с учетом существующей градостроительной ситуации на территории проектирования и с учетом установленных границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера», расположенного по адресу: Челябинская область, город Троицк, улица им. С.И. Ловчикова, 41, конец XIX - начало XX века (ансамбль), проектными решениями предлагается установить следующий состав зон охраны:

- охрannая зона ОЗ (участок 1, участок 2);
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «А» (участок 1, участок 2),
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «Б» (участок 1, участок 2),
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «В»,
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «Г» (участок 1, участок 2, участок 3, участок 4),
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «Д»,
- зона охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ.

Конфигурации указанных зон объекта культурного наследия обусловлены следующими факторами:

- градостроительное положение объекта культурного наследия;
- объемно-пространственная структура исследуемого квартала;
- геоморфологические особенности территории, в том числе ландшафтная организация территории;
- особенности зрительного восприятия объекта культурного наследия;
- границы современного землепользования;
- особенности перспективного развития территории.

Авторами Проекта дано текстовое и координатное описание границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера», расположенного по адресу: Челябинская область, город Троицк, улица им. С.И. Ловчикова, 41, конец XIX - начало XX века (ансамбль). Координаты границ зон охраны объекта культурного наследия определены картометрическим методом с использованием геодезической съемки. Координаты представлены в местной системе координат (МСК-74). Графическое описание границ зоны охраны приведено на Схеме зон охраны объекта культурного наследия.

При определении состава зон охраны объекта культурного наследия Разработчики следовали следующим принципам: обеспечение условий сохранения восприятия Объекта культурного наследия в наиболее ценных видах; сохранения традиционных приемов формирования историко-градостроительной среды Объекта (в том числе, объемно-пространственных, масштабных, типологических, планировочных и архитектурно-художественных характеристик) в зонах преемственного развития; обеспечения условий сохранения и восстановления традиционных условий зрительного восприятия Объекта культурного наследия в системе городских пространств.

Также в утверждаемой части проекта дано описание режимов использования земель и земельных участков в границах территорий предлагаемых к установлению зон охраны.

Проект зон охраны Объекта культурного наследия включает в себя разработку требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны Объекта в соответствии с п.3. ст.34 Федерального закона 73-ФЗ.

Предлагаемые настоящим Проектом особые режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны ОЗ (участок 1, участок 2) разработаны исходя из требований пункта 9 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

Предлагаемые настоящим Проектом режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «А» (участок 1, участок 2), ЗРЗ «Б» (участок 1, участок 2), ЗРЗ «В», ЗРЗ «Г» (участок 1, участок 2, участок 3, участок 4), ЗРЗ «Д» разработаны исходя из требований пункта 10 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

Предлагаемые настоящим Проектом режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ разработаны исходя из требований пункта 11 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

Экспертная комиссия соглашается с выводами Автора проекта и подтверждает обоснованность предлагаемых проектом состава зон охраны объекта культурного наследия, границ и режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам.

Детально проанализировав все пункты предлагаемых проектом режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны исследуемого объекта культурного наследия, экспертная комиссия отмечает, что они соответствуют требованиям действующего законодательства об объектах культурного наследия.

Предлагаемые проектом режимы использования земель и требования к

градостроительным регламентам направлены на обеспечение сохранности объекта культурного наследия в сложившейся градостроительной среде.

Экспертная комиссия отмечает, что состав и объем исходно-разрешительных, исследовательских и проектных материалов может быть признан достаточным. Представленный проект в целом отвечает поставленным задачам, обладает необходимой полнотой и информативностью, что позволяет принять обоснованные решения относительно предлагаемых проектом границ территорий зон охраны объекта культурного наследия.

По мнению экспертной комиссии, предложенный Проектом режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраны Объекта культурного наследия, не противоречит требованиям законодательства об объектах культурного наследия, по градостроительству и архитектуре, землепользованию, выполнены в соответствии с требованиями, установленными Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Документы и материалы, собранные и полученные при проведении экспертизы, а также специальная, техническая и справочная литература

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (действующая редакция);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации № 190-ФЗ от 29.12.2004 г. (действующая редакция);
- Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (действующая редакция);
- Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (действующая редакция);
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (действующая редакция);
- Постановление Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (действующая редакция);
- Постановление 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» (действующая редакция);
- Закон Челябинской области от 12 мая 2015 года N 168-ЗО «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Челябинской области» (действующая редакция);
- ГОСТ Р 56891.4-2016 Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 4. Исторические территории и историко-культурные ландшафты, утвержденный и введенный в действие с 01.07.2016 приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 28.08.2013 года № 665-ст от 10.03.2016 № 137-ст;
- ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования»,

утвержденный и введенный в действие с 01.01.2021 приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 27.10.2020 № 936-ст;

– Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 26.07.2022 № П/0292 "Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории"(Зарегистрирован 26.09.2022 № 70233);

– Приказ Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области от 22.12.2022 г. №480 "О включении выявленного объекта культурного наследия «Комплекс строений пивного завода Зуккера», расположенного по адресу: Челябинская область, город Троицк, улица Ловчикова, 41, в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера», расположенного по адресу: Челябинская область, город Троицк, улица им. С.И. Ловчикова, 41, конец XIX - начало XX века (ансамбль), и утверждении границ его территории, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данной территории"

– Приказ Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области от 03.04.2023г. № 68

– Генеральный план города Троицка Челябинской области, утвержденный Решением Собрании депутатов города Троицка Челябинской области от 21.11.2007 г. № 200 г. (действующая редакция);

– Правила землепользования и застройки территории Троицкого городского округа, утвержденные Решением Собрании депутатов города Троицка Челябинской области от 24.06.2009г. № 41 (120) (действующая редакция).

– Межевой план от 22.06.2022 г. земельного участка с кадастровым номером 74:35:0200008:2, расположенного по адресу: Российская Федерация, Челябинская область, г Троицк, ул. Ловчикова, д. 41,

–Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером № 74:35:0200008:481 от 08.07.2022 г.;

– Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером № 74:35:0200008:482 от 08.07.2022 г.;

– Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером № 74:35:0200008:483 от 08.07.2022 г.;

– Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером № 74:35:0200008:484 от 08.07.2022 г.;

–Копия Технического паспорта на нежилое здание: цех розлива, от 03.12.2007г. (Лит.И1) (ОГУП «Областной центр технической инвентаризации» по Челябинской области Троицкий филиал);

– Копия Технического паспорта на нежилое здание: варочный цех, от 03.12.2007г. (Лит.И8) (ОГУП «Областной центр технической инвентаризации» по Челябинской

области Троицкий филиал);

– Копия Технического паспорта на нежилое здание: магазин-бар, от 03.12.2007г. (Лит.Е, Е1, Е2, Е3) (ОГУП «Областной центр технической инвентаризации» по Челябинской области Троицкий филиал) ;

– Копия Технического паспорта на нежилое здание: лаборатория, от 03.12.2007г. (Лит.И16, И8) (ОГУП «Областной центр технической инвентаризации» по Челябинской области Троицкий филиал);

– Копия Технического паспорта на жилое здание от 03.12.2007г. (Лит.А1, А2, А3, а2, а3) (ОГУП «Областной центр технической инвентаризации» по Челябинской области Троицкий филиал);

– Копия Технического паспорта на нежилое здание: котельная, от 03.12.2007г. (Лит.М) (ОГУП «Областной центр технической инвентаризации» по Челябинской области Троицкий филиал); -Копия Технического паспорта на нежилое здание: контора завода и столовая, от 03.12.2007г. (Лит.В) (ОГУП «Областной центр технической инвентаризации» по Челябинской области Троицкий филиал);

– материалы информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"

– документы и материалы, представленные заказчиком.

Обоснования вывода экспертизы.

Рассмотрев, представленную на экспертизу Научно-проектную документацию «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. им. С.И. Ловчикова, 41» (шифр: 01.05/2023.ПЗО), разработанную в 2023 г. ООО «АПРИОРИ-строй», экспертная комиссия отмечает полноту состава обосновывающих и утверждаемого разделов Проекта, комплексный подход к решению поставленной задачи обеспечения сохранности Объекта в его исторической среде на сопряженной с ним территории, а также системный характер представленных материалов и научную обоснованность предлагаемых проектных решений.

Проект выполнен в соответствии с требованиями законодательства в областях охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений и включает в себя необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях и материалы по обоснованию Проекта, установленные пунктом 4 Положения о зонах охраны постановления 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».

В рассматриваемой проектной документации в соответствии с Положением о зонах охраны содержатся необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях и материалы по обоснованию проекта. Границы историко-культурных исследований были определены на основании зоны наилучшего зрительного восприятия, характеристики объекта исследования, особенностей сложившейся градостроительной ситуации. На основе проведенных историко-культурных исследований и ландшафтно-визуального анализа композиционных связей, при учете существующей градостроительной ситуации и имеющихся нормативных правовых документов даются обоснования состава и границ территорий зон охраны объекта культурного наследия.

Экспертная комиссия отмечает, что проведенный авторами проекта анализ визуального восприятия объекта культурного наследия, сохранности историко-градостроительной среды и общей градостроительной и правовой ситуации на территории, исторически, визуально и планировочно связанной с исследуемым объектом, дал необходимые основания для проектных предложений по установлению зон охраны.

Графическое обеспечение Проекта комиссия экспертов считает достаточным.

Экспертная комиссия считает, что предложенный разработчиком состав зон охраны Объекта культурного наследия, их границы, обоснованы и соответствуют требованиям Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Экспертная комиссия считает возможным поддержать предлагаемые Проектом режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраны Объекта культурного наследия как не противоречащие требованиям законодательства об объектах культурного наследия, по градостроительству и архитектуре, землепользованию, выполненные в соответствии с требованиями, установленными Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Представленный Проект обеспечивает достижение целей, изложенных в Федеральном законе от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

ВЫВОД ЭКСПЕРТИЗЫ

Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера», расположенного по адресу: Челябинская область, город Троицк, улица им. С.И. Ловчикова, 41, конец XIX - начало XX века (ансамбль), в составе:

- охранная зона ОЗ (участок 1, участок 2);
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «А» (участок 1, участок 2),
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «Б» (участок 1, участок 2),
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «В»,
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «Г» (участок 1, участок 2, участок 3, участок 4),
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «Д»,
- зона охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ;

а также установление особых режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера», расположенного по адресу: Челябинская область, город Троицк, улица им. С.И. Ловчикова, 41, конец XIX - начало XX века (ансамбль), представленных в составе Научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс

строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. им. С.И. Ловчикова, 41» (шифр: 01.05/2023.ПЗО), разработанной в 2023 г. ООО «АПРИОРИ-строй», **СООТВЕТСТВУЮТ (положительное заключение)** требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

К настоящему заключению прилагаются:

Приложение № 1. Схема границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера», расположенного по адресу: Челябинская область, город Троицк, улица им. С.И. Ловчикова, 41, конец XIX - начало XX века (ансамбль).

Приложение № 2. Режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера», расположенного по адресу: Челябинская область, город Троицк, улица им. С.И. Ловчикова, 41, конец XIX - начало XX века (ансамбль).

Протокол № 1 организационного заседания экспертной комиссии от 07.08.2023г.

Протокол № 2 итогового заседания экспертной комиссии от 15.06.2023 г.

Дата оформления заключения экспертизы: 15.08.2023 г.

Председатель экспертной комиссии

Е.В.Холодова

Ответственный секретарь экспертной комиссии

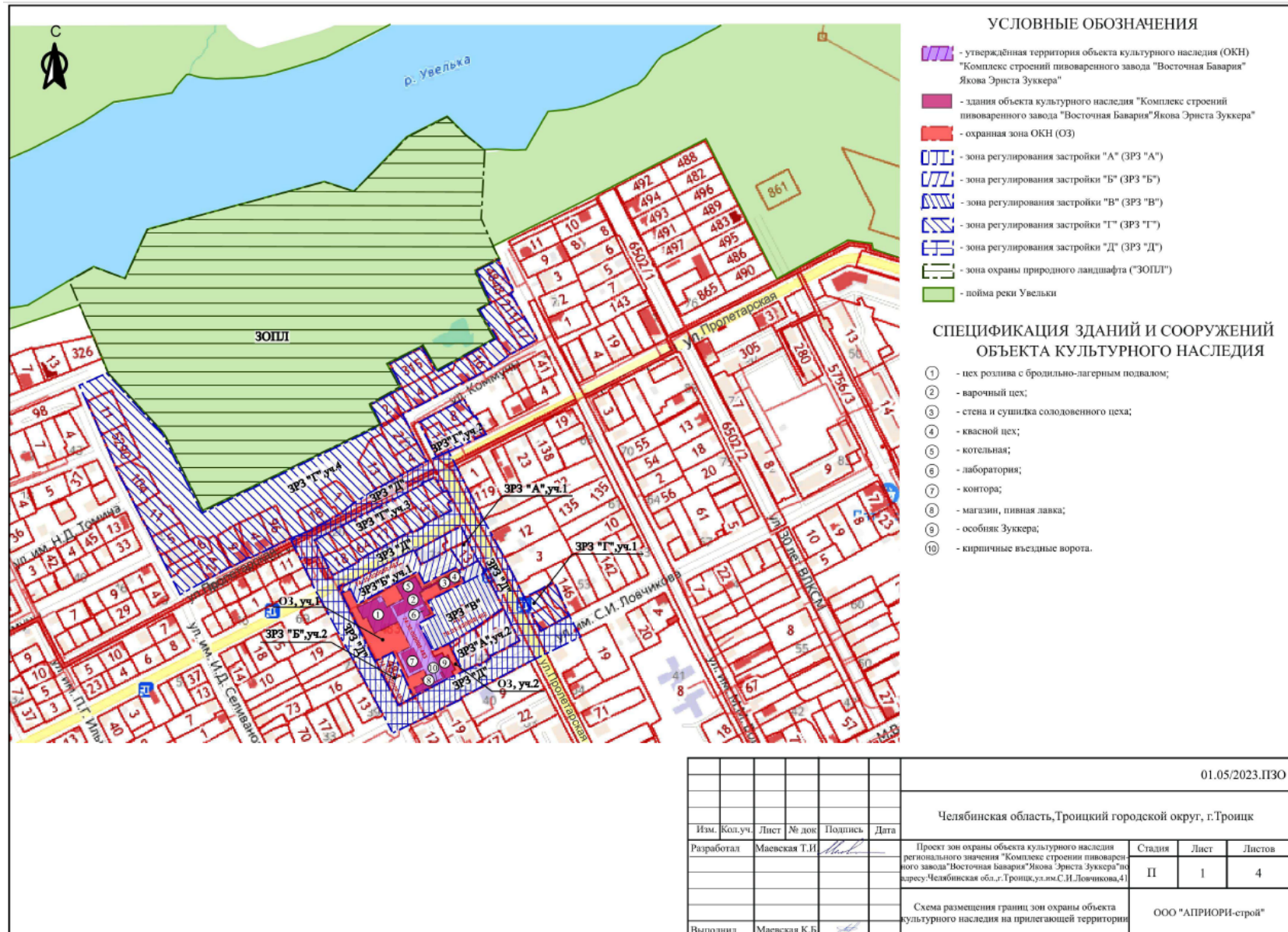
Э.И. Месечан

Член экспертной комиссии

О.А. Свешникова

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы составлен на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF) с приложениями и документами, прилагаемыми к настоящему акту, и являющимися его неотъемлемой частью, подписан усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов.

Схема зон охраны
объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера», расположенного по адресу: Челябинская область, город Троицк, улица им. С.И. Ловчикова, 41, конец XIX - начало XX века (ансамбль).



**Режимы использования земель и земельных участков,
требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария»
Якова Эрнста Зуккера», расположенного по адресу: Челябинская область,
город Троицк, улица им. С.И. Ловчикова, 41, конец XIX - начало XX века (ансамбль).**

**Особый режим использования земель и земельных участков и требования к
градостроительным регламентам в границах охранной зоны
(ОЗ участки 1, 2)**

№ п/п	Основные разрешённые виды использования	Особые режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ)
1.	<p>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)</p>	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) применение специальных мер, направленных на сохранение, восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов историко-градостроительной среды объекта культурного наследия; 2) восстановление утраченной функциональной принадлежности земель, земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с историческим функциональным назначением территории, 3) применение традиционных строительных материалов (фасады – кирпич, бутовый камень, дерево, покрытие скатных крыш – кровельная сталь); 4) применение архитектурного стиля и колористической гаммы близких к стилю и колористическому решению краснокирпичных сооружений объекта культурного наследия. <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) строительство объектов капитального строительства, за исключением восстановления, воссоздания, восполнения частично или полностью утраченных элементов историко-градостроительной среды; 2) применение не гармоничных архитектурных и колористических решений; 3) фрагментарная окраска фасадов.

2.	<p>Ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, не входящих в состав объекта культурного наследия, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм</p>	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) капитальный ремонт и реконструкция исторических хозяйственных построек, примыкающих с юго-западной стороны к элементу ансамбля объекта культурного наследия «Цех розлива с бродильно-лагерным подвалом», для приведения в соответствие с их историческим архитектурным обликом; 2) применение традиционных строительных материалов (фасады – кирпич, бутовый камень, дерево, покрытие скатных крыш – кровельная сталь); 3) применением архитектурного стиля и колористической гаммы, близких к стилю и колористическому решению краснокирпичных сооружений объекта культурного наследия; 4) установка ограждений, стилистически увязанных с объектом культурного наследия, соответствующих следующим требованиям: с просветом не менее 50 процентов поверхности ограждения; высотой не более 2 м.; материал ограждений – кирпич, бутовый камень. металлические кованые или сварные элементы. <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и некапитальных строений, пристроек, надстроек, с изменением их параметров; 2) изменение при капитальном ремонте и реконструкции сохраняемых исторических хозяйственных построек плановых и высотных габаритов; 3) применение не гармоничных архитектурных и колористических решений; 4) фрагментарная окраска фасадов; 5) установка ограждений, не соответствующих следующим требованиям: с просветом не менее 50 процентов поверхности ограждения; высотой не более 2 м; материал ограждений – кирпич, бутовый камень, металлические кованые или сварные элементы.
----	---	---

3.	<p>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)</p>	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) хозяйственная деятельность, направленная на обеспечение сохранности объекта культурного наследия и его исторических хозяйственных построек; 2) снос объектов капитального строительства, их частей и некапитальных строений, надстроек и пристроек к сооружениям объекта культурного наследия, к историческим хозяйственным постройкам, не представляющим историко-культурной ценности; 3) ремонт и реконструкция элементов транспортной инфраструктуры; 4) капитальный ремонт, реконструкция, прокладка новых инженерных подводящих коммуникаций, подземным способом, вынос инженерных коммуникаций городского значения; 5) размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), навесов, павильонов на период проведения массовых мероприятий, для осуществления хозяйственной деятельности, с последующей их разборкой; 6) благоустройство территории с устройством системы поверхностного водоотведения в сторону улиц, с применением элементов благоустройства - лестниц, подпорных стенок, организацией отмосток, тротуаров, проездов, площадок с использованием в покрытии традиционных материалов; 7) применением малых архитектурных форм (скамьи, урны, фонари, ограды), стилистически единых и не диссонирующих с объектом культурного наследия; 8) применение габаритных и высоких малых форм с предельно допустимыми высотными параметрами не более 1,5 м., фонари- не более 3,5м. <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) размещение некапитальных строений: киосков, павильонов, пристроек и навесов хозяйственного назначения; 2) размещение автопарковок, хозяйственных площадок; 3) прокладка подводящих инженерных коммуникаций наземным и надземным способом; 4) земляные работы, за исключением работ в рамках разрешенной хозяйственной деятельности;
----	---	--

		<p>5) прокладка инженерных коммуникаций по северо-восточным фасадам исторических хозяйственных построек, примыкающих с юго-западной стороны к элементу ансамбля объекта культурного наследия «Цех розлива с бродильно-лагерным подвалом»;</p> <p>6) размещение взрыво- и пожароопасных объектов и технологий, наносящих вред объекту культурного наследия;</p> <p>7) размещение транспарантов-перетяжек;</p> <p>8) установка всех видов отдельно стоящих рекламных конструкций, в том числе на крышах,</p> <p>9) установка вывесок площадью более 0,7 м.кв</p>
4.	<p>Сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов;</p>	<p>Разрешается:</p> <p>1) сохранение общей планировочной концепции территории;</p> <p>2) мероприятия по озеленению территорий: реновация существующих зеленых насаждений, посадка новых зеленых насаждений: невысокие массивы и группы кустарников, клумбы, рокарии, газоны, применение нестационарных элементов озеленения (зелёные насаждения в контейнерах, вазонах);</p> <p>3) устройство ночной подсветки зданий, элементов благоустройства, малых форм с учетом архитектурных особенностей объекта культурного наследия.</p> <p>Запрещается:</p> <p>1) изменение общей планировочной концепции территории в пределах охранной зоны;</p> <p>2) посадка деревьев, применение высоких пород кустарников с объемной кроной и с предельно допустимыми высотными параметрами не более 2 м.</p>
5.	<p>Сохранение сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде</p>	<p>Разрешается:</p> <p>1) сохранение открытого пространства перед юго-восточным фасадом элементов ансамбля объекта культурного наследия «Цех розлива с бродильно-лагерным подвалом», перед юго-западным фасадом элемента ансамбля объекта культурного наследия «Котельная» для сохранения визуального восприятия сооружений объекта культурного наследия;</p>

		<p>2) санитарные вырубки, посадки новых зеленых насаждений в соответствии с коридорами видимости, ближними и дальними видовыми раскрытиями объекта культурного наследия.</p> <p>Запрещается:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выполнение мероприятия по перепланировке и озеленению территории охранной зоны без учета коридоров видимости, ближних и дальних видовых раскрытий сооружений объекта культурного наследия.
6	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	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) выполнение мероприятий по сохранению окружающей среды; 2) функциональное использование сооружений и сохраняемых строений, не искажающее историко-архитектурный образ объекта культурного наследия, не наносящие вред окружающей среде. <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) выполнение мероприятий, несущих вред охране окружающей среды; 2) функциональное использование сооружений и сохраняемых строений, которое может привести к искажению историко-архитектурного образа объекта культурного наследия и не отвечающее требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении; 3) применение строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую среду.
7.	Иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) осуществление подъезда к объекту культурного наследия и сохраняемым постройкам для проведения ремонтно-реставрационных, хозяйственных работ; 2) обеспечение пожарной и экологической безопасности территории, объектов капитального строительства и некапитальных строений. <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на основания и конструкции объекта культурного наследия и сохраняемых построек;

		<p>2) размещение взрыво- и пожароопасных объектов, технологий и веществ, наносящих вред объекту культурного наследия;</p> <p>3) производство земляных работ: прокладка траншей для коммуникаций, шурфы для инженерных исследований, без проведения археологических исследований и разработки мероприятий по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.</p>
--	--	---

Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ «А» участки 1, 2).

№ п/п	Основные разрешённые виды использования	Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ «А»)
1.	<p>Ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, в том числе касающиеся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений</p>	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) строительство объектов капитального строительства и их частей в соответствии с параметрами разрешенного строительства: высота до наивысшей точки венчающего карниза – не более 5 м, до верхней отметки конька скатной крыши – 8 м; 2) размещение некапитальных строений в рамках комплексной застройки территории со стилистикой и колористическим решением, соответствующих решению объекта культурного наследия с высотными параметрами не более 5 м; 3) применение при строительстве объектов капитального строительства и некапитальных строений двускатной, вальмовой и полувальмовой форм крыш; для хозяйственных построек допускается односкатная форма кровли; 4) применение традиционных строительных материалов (фасады – кирпич, бутовый камень, дерево, покрытие скатных крыш – кровельная сталь); 5) применение архитектурного стиля и колористической гаммы близких к стилю и колористическому решению краснокирпичных сооружений объекта культурного наследия. <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) строительство объектов капитального строительства и их частей с нарушением параметров разрешенного строительства - высота до наивысшей точки венчающего карниза – не более 5 м, до верхней отметки конька скатной крыши – 8 м; 2) использование контрастных по отношению к объекту культурного наследия стилевых и ярких цветовых решений, нетрадиционных строительных и отделочных материалов; 3) фрагментарная окраска фасадов; 4) строительство по типовым проектам.

2.	<p>Ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применен особенностей деталей и малых архитектурных форм и цветовых решений</p>	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства с параметрами разрешенного строительства: высота до наивысшей точки венчающего карниза – не более 5 м, до верхней отметки конька скатной крыши – 8 м; 2) ремонт некапитальных строений со стилистикой и колористическим решением, соответствующих решению объекта культурного наследия с высотными параметрами не более 5 м; 3) применение при капитальном ремонте и реконструкция объектов капитального строительства двускатной, вальмовой и полувальмовой форм крыш; для хозяйственных построек допускается односкатная форма кровли; 4) капитальный ремонт и реконструкция объектов исторически ценной средовой застройки (жилые здания, хозяйственные постройки, ворота) с сохранением исторического образа; 5) применение традиционных строительных материалов (фасады – кирпич, бутовый камень, дерево, покрытие скатных крыш – кровельная сталь); 6) применение архитектурного стиля и колористической гаммы близких к стилю и колористическому решению краснокирпичных сооружений объекта культурного наследия. 7) устройство новых ограждений по историческим линиям застройки улиц, соответствующих следующим требованиям: с просветом не менее 50 процентов поверхности ограждения; высотой не более 2 м; материал ограждений – кирпич, бутовый камень, металлические кованые или сварные элементы. <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и их частей с нарушением параметров разрешенного строительства - высота до наивысшей точки венчающего карниза – не более 5 м. до верхней отметки конька скатной крыши – 8 м; 2) использование контрастных по отношению к объекту культурного наследия стилевых и ярких цветовых решений, нетрадиционных
----	---	--

		<p>3) фрагментарная окраска фасадов зданий; 4) устройство новых ограждений, не соответствующих следующим требованиям: с просветом не менее 50 процентов поверхности ограждения; высотой не более 2 м; материал ограждений – кирпич, бутовый камень, металлические кованые или сварные элементы.</p>
3.	<p>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)</p>	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) снос объектов капитального строительства и некапитальных строений и сооружений, не представляющих историко-культурной ценности; 2) ремонт и реконструкция элементов транспортной инфраструктуры; 3) ремонт, реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры; прокладка новых подводящих инженерных коммуникаций подземным способом; 4) благоустройство территории с устройством систем поверхностного водоотведения в сторону улиц и дорог, с организацией проездов, дорожек, площадок; 5) размещение придомовых, служебных, гостевых автопарковок. <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) размещение автопарковок городского значения; 2) прокладка подводящих инженерных коммуникаций наземным и надземным способом; 3) возведение хозяйственных построек, примыкающих к ограждениям, обращенным к объекту культурного наследия, а также по историческим линиям застройки улиц; 4) устройство систем поверхностного водоотведения в сторону объекта культурного наследия; 5) прокладка инженерных коммуникаций по фасадам, установка инженерных конструкций на крышах, обращенных в сторону сооружений объекта культурного наследия, улиц и дорог; 6) размещение транспарантов-перетяжек; 7) установка всех видов отдельно стоящих габаритных и высоких рекламных и инженерных конструкций вне зависимости от их площади; 8) установка вывесок площадью более 0,7 м.кв.

4.	<p>Сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов;</p>	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) устройство ночной подсветки зданий, элементов благоустройства; 2) сохранение исторической архитектурно ценной усадебной средовой застройки (жилые здания, хозяйственные постройки, ворота) для сохранения историко-градостроительной среды периода строительства объекта культурного наследия; 3) строительство объектов капитального строительства (кроме хозяйственных построек) по историческим линиям застройки улиц. <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) функциональное использование сооружений и построек, которое может привести к искажению историко-градостроительной и природной среды.
5.	<p>Сохранение сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко- градостроительной и природной среде</p>	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) разреженный принцип размещения строений с учетом сложившегося визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде со стороны окружающих квартал улиц и дорог; 2) озеленение территорий: реновация существующих зеленых насаждений, посадка новых невысоких деревьев и кустарников с компактной кроной с учетом сложившихся видовых коридоров и секторов обзора. <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) плотная застройка без учета сложившихся видовых коридоров и секторов обзора объекта культурного наследия со стороны окружающих квартал улиц и дорог; 2) выполнение мероприятия по перепланировке и озеленению земельных участков без учета коридоров видимости, ближних и дальних видовых раскрытий объекта культурного наследия.
б.	<p>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</p>	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) выполнение мероприятий по сохранению окружающей среды; 2) функциональное использование сооружений, не искажающих историко-архитектурный образ объекта культурного наследия, не наносящие вред окружающей среде. <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) выполнение мероприятий, несущих вред охране окружающей среды;

		<p>2) функциональное использование сооружений и построек, не отвечающее требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении;</p> <p>3) применение строительных технологий, приемов ведения хозяйственной деятельности, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении;</p> <p>4) замусоривание территории.</p>
7.	<p>Иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде</p>	<p>Разрешается:</p> <p>1) подъезд к сооружениям для проведения работ по ремонту, реконструкции и новому строительству и для ведения хозяйственной деятельности, подъезд спецтехники;</p> <p>2) обеспечение пожарной и экологической безопасности территории, объектов капитального строительства и некапитальных строений.</p> <p>Запрещается:</p> <p>1) применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на основания и конструкции сооружений объекта культурного наследия и сохраняемых построек;</p> <p>2) размещение взрыво- и пожароопасных объектов, технологий и веществ.</p>

Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ «Б» участки 1, 2).

№ п/п	Основные разрешённые виды использования	Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ «Б»)
1.	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	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) строительство объектов капитального строительства и их частей в соответствии с параметрами разрешенного строительства: высота до наивысшей точки венчающего карниза – не более 5 м, до верхней отметки конька скатной крыши – 8 м; 2) размещение некапитальных строений в рамках комплексной застройки территории со стилистикой и колористическим решением, соответствующих решению объекта культурного наследия с высотными параметрами не более 5 м; 3) применение при строительстве объектов капитального строительства двускатной, вальмовой, полувальмовой форм крыш; для хозяйственных построек допускается односкатная форма кровли; 4) применение традиционных строительных материалов (фасады – кирпич, бутовый камень, дерево, покрытие скатных крыш – кровельная сталь); 5) применение архитектурного стиля и колористической гаммы близких к стилю и колористическому решению краснокирпичных сооружений объекта культурного наследия. <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) строительство объектов капитального строительства и их частей с нарушением параметров разрешенного строительства - высота до наивысшей точки венчающего карниза – не более 5 м. до верхней отметки конька скатной крыши – 8 м; 2) возведение новых объектов капитального строительства промышленного назначения, с технологиями, приносящими вред объекту культурного наследия; 3) размещение новых некапитальных строений, не соответствующих общей концепции планировочного развития территории; 4) использование контрастных по отношению к объекту культурного наследия стиливых и ярких цветовых решений; 5) фрагментарная окраска фасадов; 6) строительство по типовым проектам.

2.	<p>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</p>	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и их частей в соответствии с параметрами разрешенного строительства: высота до наивысшей точки венчающего карниза – не более 5 м. до верхней отметки конька скатной крыши – 8 м.; 2) ремонт некапитальных строений со стилистикой и колористическим решением, соответствующих решению объекта культурного наследия с высотными параметрами не более 5 м; 3) применение традиционных строительных материалов (фасады – кирпич, бутовый камень, дерево, покрытие скатных крыш – кровельная сталь); 4) применением архитектурного стиля и колористической гаммы в соответствии с колористическим решением краснокирпичных сооружений объекта культурного наследия; 5) применением малых архитектурных форм (скамьи, урны, фонари, ограды), стилистически единых и не диссонирующих с объектом культурного наследия; б) устройство новых ограждений, соответствующих следующим требованиям: с просветом не менее 50 процентов поверхности ограждения; высотой не более 2м.; материал ограждений – кирпич, бутовый камень, металлические кованые или сварные элементы. <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и их частей с нарушением параметров разрешенного строительства: высота до наивысшей точки венчающего карниза – не более 5 м, до верхней отметки конька скатной крыши – 8 м.; 2) ремонт некапитальных строений, не соответствующих общей концепции планировочного развития территории; 3) использование контрастных по отношению к объекту культурного наследия стиливых и ярких цветовых решений; 4) фрагментарная окраска фасадов зданий. 5) применение габаритных и высоких малых форм с предельно допустимыми высотными параметрами не более 1,5 м., фонари- не более 3,5м.; б) устройство новых ограждений, не соответствующих следующим требованиям: с просветом не менее 50 процентов поверхности ограждения; высотой не более 2 м.; материал ограждений – кирпич, бутовый камень,
----	--	--

		<p>металлические кованые или сварные элементы, 7) устройство ограждений по границе охранной зоны объекта культурного наследия.</p>
3.	<p>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)</p>	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) снос объектов капитального строительства и некапитальных строений и сооружений, не представляющих историко-культурной ценности; ремонт сохраняемых капитальных строений; 2) ремонт и реконструкция элементов транспортной инфраструктуры; 3) ремонт, реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры; прокладка новых подводящих инженерных коммуникаций подземным способом; 4) размещение временных навесов, павильонов на период проведения массовых мероприятий, праздников, для осуществления хозяйственной и строительной деятельности; 5) благоустройство территории с устройством системы поверхностного водоотведения в сторону улиц, с применением элементов благоустройства - лестниц, подпорных стенок, с организацией проездов, отмосток, тротуаров, площадок; 6) размещение служебных, гостевых автопарковок. <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) размещение автопарковок городского значения; прокладка подводящих инженерных коммуникаций наземным и надземным способом; 2) устройство систем поверхностного водоотведения в сторону объекта культурного наследия; 3) прокладка инженерных коммуникаций по фасадам, установка кондиционеров, антенн и иного инженерного оборудования на фасадах зданий и крышах, обращенных в сторону сооружений объекта культурного наследия и улиц; 4) размещение транспарантов-растяжек, баннеров, плакатов, габаритных рекламных конструкций на крышах, обращенных в сторону сооружений объекта культурного наследия; 5) установка всех видов отдельно стоящих рекламных и инженерных конструкций, установка антенн и вышек сотовой связи; 6) размещение визуальной информации, вывесок более 0,7 м.кв. на фасадах, обращенных в сторону сооружений объекта культурного наследия.

4.	<p>Сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов;</p>	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) сохранение общей планировочной концепции территории; 2) возведение объектов капитального строительства (кроме хозяйственных построек) по историческим линиям застройки улиц; 3) мероприятия по озеленению территорий: реновация существующих зеленых насаждений, посадка новых зеленых насаждений: невысокие массивы и группы кустарников, клумбы, рокарии, газоны, применение нестационарных элементов озеленения (зелёные насаждения в контейнерах, вазонах); 4) устройство ночной подсветки зданий, элементов благоустройства, малых форм с учетом архитектурных особенностей объекта культурного наследия. <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) изменение общей планировочной концепции территории; 2) посадка деревьев, применение высоких пород кустарников с объемной кроной и с предельно допустимыми высотными параметрами не более 2 м.
5.	<p>Сохранение сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде</p>	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) сохранение открытых пространств перед северо-западным и северо-восточным фасадами элементов ансамбля: «Стена и сушилка солодовенного цеха» и «Квасной цех», перед юго-западным фасадом элемента ансамбля: «Контора» для сохранения визуального восприятия сооружений объекта культурного наследия; 2) санитарные вырубки, посадки новых зеленых насаждений в соответствии с коридорами видимости, ближними и дальними видовыми раскрытиями объекта культурного наследия. <p>Запрещается:</p> <p>выполнение мероприятия по перепланировке и озеленению территории без учета коридоров видимости, ближних и дальних видовых раскрытий сооружений объекта культурного наследия.</p>

6.	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	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) выполнение мероприятий по сохранению окружающей среды; 2) функциональное использование сооружений, не искажающее историко-архитектурный образ объекта культурного наследия, не наносящие вред окружающей среде. <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) выполнение мероприятий, несущих вред охране окружающей среды; 2) применение строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую среду; 3) замусоривание территории.
7.	Иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) осуществление подъезда к сооружениям для проведения ремонтно-реконструктивных работ, нового строительства, ведения хозяйственной деятельности, пожарных машин; 2) обеспечение пожарной и экологической безопасности территории, объектов капитального строительства и некапитальных строений. <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на основания и конструкции сооружений объекта культурного наследия и сохраняемых построек; 2) размещение взрыво- и пожароопасных объектов, технологий и веществ.

Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ «В»).

№ п/п	Основные разрешённые виды использования	Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ«В»)
1.	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	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) строительство объектов капитального строительства и их частей в соответствии с параметрами разрешенного строительства: <ul style="list-style-type: none"> - высота до наивысшей точки венчающего карниза для зданий со скатной крышей – не более 7 м, до верхней отметки конька скатной крыши – 10 м; - высота до наивысшей точки строительных конструкций парапета для зданий с плоской крышей – не более 10 м;

		<p>2) размещение некапитальных строений в рамках комплексной застройки территории со стилистикой и колористическим решением, соответствующих решению объекта культурного наследия с высотными параметрами не более 5 м;</p> <p>3) применение при строительстве традиционных строительных материалов, элементов архитектурного стиля и колористической гаммы гармоничных к стилю и колористическому решению краснокирпичных сооружений объекта культурного наследия.</p> <p>Запрещается:</p> <p>1) строительство объектов капитального строительства с нарушением параметров разрешённого строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> - высота до наивысшей точки венчающего карниза для зданий со скатной крышей – не более 7 м, до верхней отметки конька скатной крыши – 10 м; - высота до наивысшей точки строительных конструкций парапета для зданий с плоской крышей – не более 10 м; <p>2) возведение объектов капитального строительства по типовым проектам, не адаптированным к внешнему облику объекта культурного наследия;</p> <p>3) использование контрастных по отношению к объекту стиливых и ярких цветовых решений;</p> <p>4) фрагментарная окраска фасадов.</p>
2.	<p>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</p>	<p>Разрешается:</p> <p>1) капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и их частей в соответствии с параметрами разрешенного строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> - высота до наивысшей точки венчающего карниза для зданий со скатной крышей – не более 7 м, до верхней отметки конька скатной крыши – 10 м; - высота до наивысшей точки строительных конструкций парапета для зданий с плоской крышей – не более 10 м; <p>2) применение традиционных строительных материалов (фасады – кирпич, бутовый камень, дерево, покрытие скатных крыш – кровельная сталь);</p> <p>3) применением архитектурного стиля и колористической гаммы близких к стилю и колористическому решению краснокирпичных сооружений объекта культурного наследия;</p>

		<p>4) ремонт некапитальных строений со стилистикой и колористическим решением, соответствующих решению объекта культурного наследия с высотными параметрами не более 5 м,</p> <p>5) применением малых архитектурных форм (скамьи, урны, фонари, ограды) стилистически единых и не диссонирующих с объектом культурного наследия;</p> <p>б) устройство новых ограждений, соответствующих следующим требованиям: с просветом не менее 50 процентов поверхности ограждения; высотой не более 2м.; материал ограждений – кирпич, бутовый камень, металлические кованые или сварные элементы.</p> <p>Запрещается:</p> <p>1) капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и их частей с нарушением параметров разрешенного строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> - высота до наивысшей точки венчающего карниза для зданий со скатной крышей – не более 7 м, до верхней отметки конька скатной крыши – 10 м; - высота до наивысшей точки строительных конструкций парапета для зданий с плоской крышей – не более 10 м; <p>2) ремонт некапитальных строений, не соответствующих общей концепции планировочного развития территории;</p> <p>3) использование контрастных по отношению к объекту культурного наследия стиливых и ярких цветовых решений;</p> <p>4) фрагментарная окраска фасадов зданий.</p> <p>5) применение габаритных и высоких малых форм с предельно допустимыми высотными параметрами не более 1,5 м., фонари - не более 3,5м.;</p> <p>б) устройство новых ограждений, не соответствующих следующим требованиям: с просветом не менее 50 процентов поверхности ограждения; высотой не более 2 м.; материал ограждений – кирпич, бутовый камень, металлические кованые или сварные элементы, устройство ограждений по границе охранной зоны.</p>
	<p>Ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок,</p>	<p>Разрешается</p> <p>1) снос объектов капитального строительства и некапитальных строений и сооружений, не представляющих историко-культурной ценности;</p> <p>ремонт сохраняемых капитальных строений;</p> <p>2) ремонт и реконструкция элементов транспортной инфраструктуры;</p>

3.	временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов)	<p>3) ремонт и реконструкция инженерных подводящих коммуникаций, прокладка новых инженерных подводящих коммуникаций подземным способом;</p> <p>4) размещение временных навесов, павильонов на период проведения массовых мероприятий, праздников, для осуществления хозяйственной и строительной деятельности;</p> <p>5) благоустройство территории с устройством системы поверхностного водоотведения в сторону улиц, с применением элементов благоустройства - лестниц, подпорных стенок, с организацией проездов, отмосток, тротуаров, площадок;</p> <p>6) размещение служебных, гостевых автопарковок.</p> <p>Запрещается:</p> <p>1) размещение автопарковок городского значения;</p> <p>2) прокладка подводящих инженерных коммуникаций наземным и надземным способом;</p> <p>3) устройство систем поверхностного водоотведения в сторону объекта культурного наследия;</p> <p>4) прокладка инженерных коммуникаций по фасадам, установка кондиционеров, антенн и иного инженерного оборудования на фасадах зданий и крышах, обращенных в сторону сооружений объекта культурного наследия и улиц;</p> <p>5) размещение транспарантов-растяжек, баннеров, плакатов, габаритных рекламных конструкций на крышах, обращенных в сторону сооружений объекта культурного наследия;</p> <p>6) установка всех видов отдельно стоящих рекламных и инженерных конструкций, установка антенн и вышек сотовой связи;</p> <p>7) размещение визуальной информации, вывесок более 0,7 м.кв. на фасадах, обращенных в сторону сооружений объекта культурного наследия.</p>
4.	Сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов;	<p>Разрешается:</p> <p>1) мероприятия по озеленению территорий: реновация существующих зеленых насаждений, посадка новых зеленых насаждений: невысокие массивы и группы кустарников, клумбы, рокарии, газоны, применение нестационарных элементов озеленения (зелёные насаждения в контейнерах, вазонах);</p> <p>2) устройство ночной подсветки зданий, элементов благоустройства, малых форм с учетом архитектурных особенностей объекта культурного наследия.</p>

		<p>Запрещается:</p> <p>1) посадка деревьев, применение высоких пород кустарников с объемной кроной и с предельно допустимыми высотными параметрами не более 2м.</p>
5.	<p>Сохранение сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде</p>	<p>Разрешается:</p> <p>1) сохранение открытого пространства перед юго-западным фасадом сушилки для сохранения визуального восприятия объекта культурного наследия;</p> <p>2) санитарные вырубки, посадки новых зеленых насаждений в соответствии с коридорами видимости, ближними и дальними видовыми раскрытиями объекта культурного наследия.</p> <p>Запрещается:</p> <p>выполнение мероприятия по перепланировке и озеленению территории без учета коридоров видимости, ближних и дальних видовых раскрытий сооружений объекта культурного наследия.</p>
6.	<p>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</p>	<p>Разрешается:</p> <p>1) выполнение мероприятий по сохранению окружающей среды;</p> <p>2) функциональное использование сооружений, не искажающее историко-архитектурный образ объекта культурного наследия, не наносящие вред окружающей среде.</p> <p>Запрещается:</p> <p>1) выполнение мероприятий, несущих вред охране окружающей среды;</p> <p>2) применение строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую среду;</p> <p>3) замусоривание территории.</p>
7.	<p>Иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде</p>	<p>Разрешается:</p> <p>1) осуществление подъезда к сооружениям для проведения ремонтно-реконструктивных работ, нового строительства, ведения хозяйственной деятельности, пожарных машин;</p> <p>2) обеспечение пожарной и экологической безопасности территории, объектов капитального строительства и некапитальных строений.</p> <p>Запрещается:</p> <p>1) применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на основания и конструкции сооружений объекта культурного наследия и сохраняемых построек;</p> <p>2) размещение взрыво- и пожароопасных веществ и объектов.</p>

Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ «Г» участки 1, 2, 3, 4).

№ п/п	Основные разрешённые виды использования	Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ «Г»)
1.	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	<p>Разрешается:</p> <p>1) строительство объектов капитального строительства и их частей в соответствии с параметрами разрешенного строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> - высота до наивысшей точки венчающего карниза – не более 8 м, до верхней отметки конька скатной крыши – не более 12 м; - высота до наивысшей точки элементов сооружений с плоской крышей – не более 10 м; <p>2) размещение некапитальных строений в рамках комплексной застройки территории со стилистикой и колористическим решением, соответствующих решению объекта культурного наследия с высотными параметрами не более 5 м;</p> <p>3) применение при строительстве традиционных строительных материалов, элементов архитектурного стиля и колористической гаммы гармоничных к стилю и колористическому решению сооружений объекта культурного наследия.</p> <p>Запрещается:</p> <p>1) строительство объектов капитального строительства с нарушением параметрами разрешённого строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> - высота до наивысшей точки венчающего карниза – не более 8 м, до верхней отметки конька скатной крыши – не более 12 м; - высота до наивысшей точки элементов сооружений с плоской крышей – не более 10 м; <p>2) использование контрастных по отношению к объекту культурного наследия стиливых и ярких цветовых решений;</p> <p>3) фрагментарная окраска фасадов.</p>

2.	<p>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</p>	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и их частей в соответствии с параметрами разрешенного строительства: <ul style="list-style-type: none"> - высота до наивысшей точки венчающего карниза – не более 8 м, до верхней отметки конька скатной крыши – не более 12 м; - высота до наивысшей точки элементов сооружений с плоской крышей – не более 10 м. <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) использование контрастных по отношению к объекту культурного наследия стиливых и ярких цветовых решений; 2) фрагментарная окраска фасадов.
3.	<p>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)</p>	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) снос, ремонт существующих зданий и сооружений, не представляющих историко-культурной ценности; 2) ремонт и реконструкция элементов транспортной инфраструктуры; 3) ремонт, реконструкция инженерных подводящих коммуникаций, прокладка новых инженерных подводящих коммуникаций подземным способом; 4) строительство хозяйственных построек в глубине земельных участков; 5) размещение домовых, служебных, гостевых автопарковок; 6) возведение ограждения участков по историческим линиям застройки улиц улиц Тони Меншениной, Красноармейской и Ловчикова-не более 2 м. <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) размещение автопарковок городского значения; 2) прокладка новых подводящих инженерных коммуникаций наземным и надземным способом; 3) прокладка инженерных коммуникаций по фасадам, установка кондиционеров, антенн и иного инженерного оборудования на фасадах и кровлях зданий, обращенных в сторону улиц Тони Меншениной, Красноармейской и Ловчикова; 4) возведение ограждения участков по историческим линиям застройки улиц Тони Меншениной, Красноармейской и Ловчикова-более 2 м; 5) установка инженерного оборудования на плоских крышах объектов капитального строительства с высотой оборудования выше парапета крыши; 6) строительство хозяйственных построек по историческим линиям застройки улиц.

4.	Сохранение градостроительных (планировочных, типологических масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов;	<p>Разрешается:</p> <p>1) сохранения принципа усадебной застройки для сохранения историко-градостроительной среды периода строительства объекта культурного наследия.</p> <p>Запрещается:</p> <p>1) функциональное использование сооружений и построек, которое может привести к искажению историко-градостроительной среды и историко-архитектурного образа объекта культурного наследия.</p>
5.	Сохранение сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде	<p>Разрешается:</p> <p>1) разреженный принцип нового строительства кварталов усадебной застройки с учетом сложившегося визуального восприятия объекта в его историко-градостроительной и природной среде;</p> <p>2) озеленение территорий: реновация существующих зеленых насаждений, посадка новых невысоких деревьев и кустарников с компактной кроной с учетом сложившихся видовых коридоров и секторов обзора объекта культурного наследия.</p> <p>Запрещается:</p> <p>1) плотная усадебная застройка без учета сложившихся видовых коридоров и секторов обзора и видовых раскрытий объекта культурного наследия;</p> <p>2) выполнение мероприятия по перепланировке и озеленению территорий без учета коридоров видимости, ближних и дальних видовых раскрытий объекта культурного наследия.</p>
б.	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	<p>Разрешается:</p> <p>1) выполнение мероприятий по сохранению окружающей среды;</p> <p>2) функциональное использование сооружений, не наносящие вред окружающей среде.</p> <p>Запрещается:</p> <p>1) выполнение мероприятий, несущих вред охране окружающей среды;</p> <p>2) функциональное использование сооружений, наносящие вред окружающей среде;</p> <p>3) применение строительных технологий, приемов ведения хозяйственной деятельности, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении;</p> <p>4) замусоривание территории.</p>

7.	Иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) осуществление подъезда к сооружениям для проведения ремонтно-реконструктивных работ, нового строительства, ведения хозяйственной деятельности, пожарных машин; 2) обеспечение пожарной безопасности объектов капитального и некапитального строительства. <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на основания и конструкции сооружений объекта культурного наследия и сохраняемых построек; 2) размещение взрыво- и пожароопасных технологий, веществ и объектов.
----	--	--

Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ «Д»).

№ п/п	Основные разрешённые виды использования	Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ «Д»)
1.	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	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) строительство подземных объектов капитального строительства для обслуживания транспортной и инженерной инфраструктур; 2) строительство подземных линейных объектов инженерной инфраструктуры; 3) размещение остановочных пунктов, не перекрывающих зоны видимости сооружений объекта культурного наследия; 4) капитальный ремонт, реконструкция линейных объектов транспортной инфраструктуры. <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) строительство объектов капитального строительства и некапитальных строений (торговые павильоны, киоски, навесы); 2) строительство наземных и надземных линейных объектов инженерной инфраструктуры; 3) строительство наземных объектов для обслуживания транспортной и инженерной инфраструктур.
2.	Ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов,	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) капитальный ремонт, реконструкция остановочных пунктов; 2) капитальный ремонт, реконструкция линейных объектов инженерной инфраструктуры подземным способом; 3) капитальный ремонт, реконструкция линейных объектов транспортной инфраструктуры.

	применения цветовых решений	<p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и некапитальных строений (торговые павильоны, киоски, навесы); 2) капитальный ремонт, реконструкция линейных объектов инженерной инфраструктуры наземным и надземным способом.
3.	Обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) реновация существующих зеленых насаждений с формированием компактных крон; 2) озеленение территории: посадка новых деревьев с компактной кроной в соответствии с общим композиционным решением территории, с формированием свободных от зеленых насаждений видовых коридоров и секторов обзора объекта культурного наследия со стороны основных видовых раскрытий. <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) размещение растяжек, баннеров, плакатов, габаритных рекламных и инженерных конструкций (кроме опор освещения); 2) применение в озеленении деревьев с объемной кроной.
4 .	Ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) хозяйственная деятельность, направленная на нормативное функциональное использование территории под развитие дорожной сети, тротуаров, велодорожек, газонов, размещение автопарковок приобъектного и городского значения; 2) ремонт существующих линейных объектов инженерной инфраструктуры; 3) реконструкция, прокладка новых подводящих инженерных сетей подземным способом; 4) благоустройство территории с вертикальной планировкой, с устройством систем поверхностного водоотведения; 5) размещение временных инженерных сетей, сооружений (бытовок, ограждения и т.д.) на период строительных работ; б) снос объектов капитального строительства и некапитальных строений. <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) прокладка линейных объектов инженерной инфраструктуры наземным и надземным способом; 2) размещение объектов обслуживания инженерной и транспортной инфраструктур.

5.	Сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) установка уличной мебели, элементов освещения; 2) мероприятия по реконструкции и организации газонов, по озеленению с применением невысоких деревьев и кустарников. <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) снос существующих газонов для размещения уличных автопарковок.
6.	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	<p>Разрешаются:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) мероприятия по сохранению окружающей среды. <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) размещение стихийных автопарковок.
7.	Иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности территории, объектов капитального строительства и некапитальных строений. <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на основания и конструкции сооружений объекта культурного наследия; 2) производство земляных работ, в том числе: прокладка траншей для коммуникаций, шурфы для инженерных исследований без проведения археологических исследований; 3) размещение объектов и технологий, являющихся источниками повышенной взрыво - и пожароопасности.

Режимы использования земель в границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ).

№ п/п	Основные разрешённые виды использования	Режим использования в границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)
1.	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	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) возведение объектов капитального строительства и размещение некапитальных строений и сооружений паркового назначения, связанных с эксплуатацией участка природного ландшафта и для обслуживания населения; 2) строительство моста через р.Увельк и дороги, ведущей к нему, в соответствии с утвержденной градостроительной документацией. <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) возведение объектов капитального строительства промышленного и жилого назначения; 2) строительство линейных объектов наземным и надземным способом прокладки, 3) установка антенн и вышек сотовой связи.
2.	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	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) капитальный ремонт, реконструкция существующих парковых сооружений и объектов. 2) ремонт и реконструкция линейных объектов подземным способом прокладки. <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) капитальный ремонт и реконструкция существующих сооружений, объектов и их частей, не являющихся парковыми объектами.
3.	Обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) озеленение территории: реновация существующих зеленых насаждений, посадка новых не высоких зеленых насаждений с учетом сложившихся видовых коридоров и секторов обзора объекта культурного наследия со стороны основных видовых раскрытий; 2) размещение малых архитектурных форм. <p>Запрещается:</p> <p>установка антенн и вышек сотовой связи, размещение растяжек, баннеров, плакатов, габаритных рекламных и инженерных конструкций.</p>

4.	<p>Ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде</p>	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ремонт существующих линейных объектов инженерной инфраструктуры; 2) реконструкция, прокладка новых линейных объектов инженерной инфраструктуры подземным способом; 3) благоустройство территории с устройством систем поверхностного водоотведения, с вертикальной планировкой территории, с возведением лестниц, подпорных стенок, видовых площадок, с организацией хозяйственных проездов и площадок, пешеходных тротуаров и площадок отдыха с использованием в покрытии традиционных материалов (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих натуральные материалы; 4) размещение парковых павильонов, киосков, навесов сооружений по согласованным проектам; 5) размещение в прибрежной зоне городских пляжей; 6) размещение организованных автостоянок в специально отведенных местах; 7) снос объектов капитального строительства и некапитальных строений; 8) установка ограждений, соответствующих следующим требованиям: с просветом не менее 50 процентов поверхности ограждения; высотой не более 1,5 метра; материал ограждений – кирпич, бутовый камень, металлические кованые или сварные элементы. <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) размещение стихийных автостоянок и парковок; 2) реконструкция и прокладка линейных объектов инженерной инфраструктуры наземным и надземным способом; 3) устройство систем поверхностного водоотведения с дорожек и площадок в сторону р.Увельки; 4) установка ограждений, не соответствующих следующим требованиям: с просветом не менее 50 процентов поверхности ограждения; высотой не более 1,5 метра; материал ограждений – кирпич, бутовый камень, металлические кованые или сварные элементы.
----	--	--

5.	Сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) установка малых архитектурных форм (скамейки, урны, вазоны, фонари и т.д.); 2) устройство ночной подсветки территории, парковых сооружений, элементов благоустройства, зеленых насаждений, малых архитектурных форм; 3) сохранение сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств; 4) выполнение планировки и озеленения территории с учетом анализа природного ландшафта и ценности существующих зеленых насаждений. <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) выполнение проектных и строительных работ без проведения экологического обоснования состояния природной среды в границах данной зоны, расположенной в пойме р.Увельки. 2) применение строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду.
б.	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	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) проведение мероприятий по сохранению окружающей среды; 2) сохранение особенностей рельефа; 3) сохранение небольших ручьев, озер, родников; 4) сохранение особенностей зеленых насаждений. <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) проведение мероприятий, наносящих вред окружающей среде; 2) замусоривание территории.
7	Иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) осуществление подъезда к сооружениям для проведения строительных, ремонтно-реконструктивных работ, ведения хозяйственной деятельности, пожарных машин; 2) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности территории, объектов капитального строительства и некапитальных строений. <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) размещение веществ и объектов, являющихся источниками повышенной взрыво- и пожароопасности; 2) производство земляных работ, в том числе: прокладка траншей для коммуникаций, шурфы для инженерных исследований без проведения археологических исследований.

ПРОТОКОЛ № 1
организационного заседания экспертной комиссии по вопросу
проведения государственной историко-культурной экспертизы
проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс
строений пивоваренного завода «Восточная Бавария»
Якова Эрнста Зуккера», расположенного по адресу:
Челябинская область, город Троицк, улица им. С.И. Ловчикова, 41,
конец XIX - начало XX века (ансамбль)

г. Курск, г. Пенза, г. Ульяновск

07.08.2023 г.

Дистанционно совещались эксперты, аттестованные Министерством культуры РФ по проведению государственной историко-культурной экспертизы:

Холодова Елена Васильевна – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 30.12.2021 № 2304);

Месечан Элеонора Игоревна – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.08.2020 № 996);

Свешникова Ольга Алексеевна – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 09.11.2021 № 1809).

Повестка дня:

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.
2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
3. Определения порядка работы, основных направлений работы и принятия решений экспертной комиссии.
4. Определение перечня дополнительных документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения государственной историко-культурной экспертизы.
5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

Рассмотрели:

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

Решили: утвердить следующий состав Экспертной комиссии: Е.В.Холодова, Э.И.Месечан, О.А. Свешникова

2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии. Кандидатуры председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии были поставлены на голосование.

Решили: избрать председателем экспертной комиссии Холодову Елену Васильевну. Ответственным секретарем Месечан Элеонору Игоревну.

Решение принято единогласно.

3. Определения порядка работы, основных направлений работы и принятия решений экспертной комиссии.

Решили: определить следующий порядок работы и принятия решений, основные направления работы экспертной комиссией:

1. В своей работе экспертная комиссия руководствуется Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569, иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, а также настоящим порядком.

2. Члены экспертной комиссии самостоятельно знакомятся с материалами по объекту экспертизы, обсуждают материалы экспертизы и совместно принимают решение. Принятое решение экспертной комиссии объявляет председатель экспертной комиссии. Ответственный секретарь экспертной комиссии обобщает мнение членов комиссии и излагает его в форме Протоколов экспертной комиссии. Председатель экспертной комиссии обобщает мнение членов комиссии и излагает его в форме Акта. Работу экспертной комиссии организуют председатель и ответственный секретарь. В случае невозможности председателя экспертной комиссии исполнить свои обязанности или отказ от участия в проведении экспертизы в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь экспертной комиссии.

3. Решение экспертной комиссии принимается большинством голосов.

4. Экспертная комиссия ведёт следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;
- протоколы рабочих заседаний.

Протоколы подписываются всеми членами экспертной комиссии.

Работу экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь.

4. Определение перечня дополнительных документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения государственной историко-культурной экспертизы.

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. им. С.И. Ловчикова, 41» (шифр: 01.05/2023.ПЗО), разработанная в 2023 г. ООО «АПРИОРИ-строй», представлена на экспертизу в электронном виде в следующем составе:

шифр: 01.05/2023 ПЗО	ТОМ 1 «Материалы по обоснованию разработки проекта зон охраны».
	Раздел I. Предварительные работы 1. Общие сведения. 2. Основные термины и определения. 3. Сведения об объекте культурного наследия.
	Раздел II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию) (текстовая часть) 1. Историко-культурные исследования. 1.1. Краткие исторические сведения. 1.2. Историко-архитектурная характеристика формирования объекта культурного наследия «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера». 1.3. Историко-градостроительные исследования прилегающей к объекту культурного наследия территории. 1.4. Натурные исследования территории. Фотофиксация объекта культурного наследия и прилегающей территории. 2. Ландшафтно-визуальный анализ прилегающей территории: 2.1. Структурно-пространственный и визуальный анализ ландшафта. 2.2. Определение зон оптимального восприятия здания-памятника. 3. Историко-культурный опорный план Анализ градостроительной документации. 4. Анализ градостроительной документации. 5. Обоснование принятых проектных решений.

	<p>Приложения:</p> <p>Приложение №1 - Документы и материалы по объекту культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера», расположенному по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Троицк, ул. Ловчикова,41 (материалы, документы, список материалов и документов). (на 121 лл.)</p> <p>Приложение №2 - Иллюстрации к историко-библиографическим, архитектурным и архивным исследованиям по объекту культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера», расположенному по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Троицк, ул. Ловчикова, 41 (иллюстрации, список иллюстраций) (на 31 лл.)</p> <p>Приложение №3 - Материалы по фотофиксации объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера», расположенному по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Троицк, ул. Ловчикова, 41 (иллюстрации, список иллюстраций). (на 40 лл.)</p>
	<p>Раздел II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию) (графическая часть)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ситуационный план (аэрофотосъемка) расположения объекта культурного наследия «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера» на прилегающей территории; - Выкопировка из кадастровой карты г.Троицка на апрель 2023г.; - Ландшафтно-визуальный анализ. Структурно-пространственный и визуальный анализ ландшафта прилегающей территории, М 1:10000 - Ландшафтно-визуальный анализ. Определение пространственных визуальных теней и зоны оптимального восприятия объекта культурного наследия с основных точек его восприятия; - Историко-культурный опорный план проектируемой территории, М 1:2500.
	<p>Том 2. «Итоговая (утверждаемая) часть проекта зон охраны»</p>
	<p>Раздел III. «Итоговая (утверждаемая) часть проекта зон охраны» (границы зон охраны, режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны) (текстовая часть).</p> <p>1. Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера»:</p> <p>2.Описание границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера»:</p> <p>2.1.Описание границ охранной зоны (ОЗ), уч.1,2.</p> <p>2.2.Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «А», уч.1,2.</p> <p>2.3.Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «Б», уч. 1-2.</p> <p>2.4.Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «В».</p> <p>2.5.Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «Г», уч.1-4.</p> <p>2.6.Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «Д».</p> <p>2.7.Описание границ зоны охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ.</p> <p>3. Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера»:</p>

	<p>3.1. Особые режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны ОЗ, уч. 1,2.</p> <p>3.2. Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «А», уч. 1,2.</p> <p>3.3. Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «Б», уч. 1-2.</p> <p>3.4. Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «В».</p> <p>3.5. Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «Г», уч. 1-4.</p> <p>3.6. Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «Д».</p> <p>3.7. Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ.</p> <p>Раздел III. Итоговая (утверждаемая) часть проекта (границы зон охраны, режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны) (графическая часть)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Схема размещения границ зон охраны объекта культурного наследия на прилегающей территории; - Схема границ и поворотных точек зон охранной зоны (ОЗ), участки 1,2; зон регулирования застройки: ЗРЗ «А», участки 1,2; ЗРЗ «Б», участки 1,2; ЗРЗ «В»; ЗРЗ «Г», участки 1-3; ЗРЗ «Д», М 1:1000; - Схема границ и поворотных точек зоны регулирования застройки ЗРЗ «Г», участок 4, М 1:1000; - Схема границ и поворотных точек зоны охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ, М 1:1000
--	--

Решили: дополнительные документы и материалы запрашивать по необходимости.

5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

Решили: утвердить календарный план работы экспертной комиссии:

Дата	Наименование мероприятия, повестка дня	Ответственные исполнители
07.08.2023г.	Организационное заседание Экспертной комиссии.	Е.В.Холодова, Месечан Э.И., О.А. Свешникова
15.08.2023 г.	Итоговое заседание Экспертной комиссии. Оформление и подписание Акта экспертизы.	Е.В.Холодова, Месечан Э.И., О.А. Свешникова

Настоящий протокол оформлен в электронном виде, подписан усиленными квалифицированными электронными подписями.

Председатель экспертной комиссии

Е.В.Холодова

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Э.И. Месечан

Член экспертной комиссии

О.А. Свешникова

ПРОТОКОЛ № 2

итогового заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера», расположенного по адресу: Челябинская область, город Троицк, улица им. С.И. Ловчикова, 41, конец XIX - начало XX века (ансамбль).

г. Курск, г. Пенза, г. Ульяновск

15.08.2023 г.

Дистанционно совещались эксперты, аттестованные Министерством культуры РФ по проведению государственной историко-культурной экспертизы:

Холодова Елена Васильевна - председатель экспертной комиссии;
Месечан Элеонора Игоревна - ответственный секретарь экспертной комиссии;
Свешникова Ольга Алексеевна - член экспертной комиссии.

Повестка дня:

1. Согласование заключительных выводов экспертной комиссии.
2. Принятие решения о подписании акта государственной историко-культурной экспертизы и передаче акта экспертизы Заказчику.

По 1-му вопросу:

Рассмотрели: выводы каждого эксперта относительно проектной документации, предоставленной Заказчиком.

Решили:

Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера», расположенного по адресу: Челябинская область, город Троицк, улица им. С.И. Ловчикова, 41, конец XIX - начало XX века (ансамбль), в составе:

- охранный зона ОЗ (участок 1, участок 2);
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «А» (участок 1, участок 2),
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «Б» (участок 1, участок 2),
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «В»,
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «Г» (участок 1, участок 2, участок 3, участок 4),
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «Д»,
- зона охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ;

а также установление особых режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера», расположенного по адресу: Челябинская область, город Троицк, улица им. С.И. Ловчикова, 41, конец XIX - начало XX века (ансамбль), представленных в составе Научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс строений пивоваренного завода «Восточная Бавария» Якова Эрнста Зуккера», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. им. С.И. Ловчикова, 41» (шифр: 01.05/2023.ПЗО), разработанной в 2023 г. ООО «АПРИОРИ-строй», **СООТВЕТСТВУЮТ (положительное заключение)** требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Разногласия между членами Экспертной комиссии по заключительным выводам экспертизы отсутствуют. Решение принято единогласно.

По 2-му вопросу:

1. Председателю Экспертной комиссии Месечан Элеоноре Игоревне направить на подпись оформленный текст заключения (акта) экспертизы с формулировкой окончательных выводов.

Решение принято единогласно.

2. Месечан Элеоноре Игоревне, Холодовой Елене Васильевне, Свешниковой Ольге Алексеевне - произвести подписание подготовленного заключения (акта) усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.

Решение принято единогласно.

Настоящий протокол оформлен в электронном виде, подписан усиленными квалифицированными электронными подписями.

Председатель экспертной комиссии	Е.В.Холодова
Ответственный секретарь экспертной комиссии	Э.И. Месечан
Член экспертной комиссии	О.А. Свешникова