

АКТ
государственной историко-культурной экспертизы
проекта территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС», расположенного по адресу:
Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а

г. Барнаул, Иркутск, Омск

12 октября 2018 года

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569.

В соответствии с пунктом 11.2 указанного выше Положения экспертиза проводится экспертной комиссией.

Дата начала проведения экспертизы	20 августа 2018г.
Дата окончания проведения экспертизы	12 октября 2018 г.
Место проведения экспертизы	г. Барнаул, г. Иркутск, г. Омск
Заказчик экспертизы	ООО «Ретрострой» Адрес: 454084, г. Челябинск, ул. Каслинская, д. 77, оф.611, ИНН 7447266596, КПП 744701001, ОГРН 1167456125770,
Исполнители экспертизы	Л.А. Никитина (г. Барнаул) Н.Л. Удина (г. Омск); А.Н. Прокудин (г. Иркутск)

Сведения об экспертах

Председатель экспертной комиссии:

Фамилия, имя и отчество	Удина Наталья Леонидовна
Образование	высшее
Специальность	архитектор
Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	34 года
Место работы и должность	директор ООО «Строймир», член Консультативного совета Министерства культуры Омской области по вопросам сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных на территории Омской области, член Омского областного отделения ВООПИК
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на	приказ Министерства культуры Российской Федерации от 16.08.2017 г. № 1380

<p>проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы</p>	<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 исключение объектов культурного наследия из реестра; - 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; - <i>проекты зон охраны объекта культурного наследия;</i> - 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 и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации 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; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия
--	---

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

<p>Фамилия, имя и отчество</p>	<p>Никитина Любовь Александровна</p>
<p>Образование</p>	<p>высшее</p>
<p>Специальность</p>	<p>реставратор памятников архитектуры и архитектурной среды, преподаватель истории и английского языка</p>
<p>Ученая степень (звание)</p>	<p>нет</p>
<p>Стаж работы</p>	<p>по профилю экспертной деятельности - 20 лет</p>
<p>Место работы и должность</p>	<p>ООО «РОСТ», заместитель директора по реставрационным работам.</p>
<p>Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы</p>	<p>приказ Министерства культуры Российской Федерации от 14.07.2016 г. №1632 - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности</p>

	<p>включения данных объектов в реестр;</p> <ul style="list-style-type: none"> - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - <i>проекты зон охраны объекта культурного наследия;</i> - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного 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 связанным с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; - документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ
--	---

Член экспертной комиссии:

Фамилии, имя и отчество	Прокудин Александр Николаевич
Образование	высшее (Московский архитектурный институт, диплом Б-1 № 427921 от 4.02.1977 г., специальность «архитектура», регистрационный № 68)
Специальность	архитектор
Ученая степень (звание)	кандидат исторических наук (диплом ДКН № 001809 от 21.06.2006 г.)
Стаж работы	по профилю экспертной деятельности - 22 года
Место работы и должность	доцент кафедры истории архитектуры и основ проектирования ИрНИТУ
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	приказ Министерства культуры Российской Федерации от 16.08.2017 г. № 1380 <ul style="list-style-type: none"> - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение

<p>объектов культурного наследия в реестр;</p> <ul style="list-style-type: none"> - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - <i>проекты зон охраны объекта культурного наследия;</i> - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.
--

Мы, нижеподписавшиеся, экспертная комиссия в составе председателя Удиной Натальи Леонидовны, ответственного секретаря Никитиной Любови Александровны и члена комиссии Прокудина Александра Николаевича признаем свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569 и отвечаем за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем заключении экспертизы.

Настоящим подтверждаем, что мы предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации, содержание которой нам известно и понятно.

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

Эксперты:

- не имеют родственных связей с Заказчиком экспертизы (далее - Заказчик) (его должностными лицами, работниками);
- не состоят в трудовых отношениях с Заказчиком;
- не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед Заказчиком;
- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных 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.

Основание для проведения экспертизы

- Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №191-ФЗ;
- Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569;
- 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;

- Закон Челябинской области от 12.05.2015 г. № 168-30 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Челябинской области»;
- Договоры, заключенные между ООО «Ретрострой» и экспертами Л.А. Никитиной, А.Н.Прокудиным и Н.Л. Удиной на оказание услуг по проведению государственной историко-культурной экспертизы на проект зон охраны.

Объект экспертизы

Научно-проектная документация - проект территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а, шифр: 23-05-2018.

Цель экспертизы

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

- установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а,
- установления режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а, представленных в составе научно-проектной документации – проекте территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а, шифр: 23-05-2018 (*далее – Научно-проектная документация, Проект, Проект зон охраны*), разработанной в 2018 году ООО «Ретрострой» (*далее - Разработчики*) по заказу Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области (*далее - Заказчик проекта*).

Перечень документов, представленных на экспертизу

Научно-проектная документация - проект территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а, шифр: 23-05-2018, представлена в электронном виде в следующем составе:

Том 1. Раздел «Предварительные работы»

1. Аналитическая часть (Пояснительная записка)

1. Общие положения.
2. Предварительные натурные исследования.
3. Программа проведения научно-исследовательских и проектных работ.
4. Перечень исходно-разрешительной и правовой документации.

Приложение:

Исходно-разрешительная и правовая документация.

Том 3. Проект зон охраны. Проектная документация.

Книга 1. Материалы по обоснованию и разработке проекта территории и зон охраны.

1. Материалы по обоснованию проекта территории и зон охраны объекта

культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС». (текстовая часть.)

1. Общие положения.
2. Историко-культурные исследования.
 - 2.1. Историко-архитектурные исследования.
 - 2.1.1. Историко-архитектурная характеристика исторической части г. Челябинска.
 - 2.1.2. Историко-архитектурная характеристика формирования территории, прилегающей к зданию объекта культурного наследия регионального значения по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а.
 - 2.2. Градостроительный анализ.
 - 2.2.1. История формирования проектируемой территории в границах улиц Плеханова, Свободы, Цвиллинга и Орджоникидзе.
 - 2.2.2. Современная градостроительная ситуация территории в границах улиц Плеханова, Свободы, Цвиллинга и Орджоникидзе.
 - 2.2.2.а. Характеристика функционально-планировочной структуры.
 - 2.2.2.б. Объемно-пространственная композиция.
 - 2.2.2.в. Зоны нарушения исторической среды и условий её восприятия.
 - 2.2.2.г. Развитие застройки на проектируемой территории.
 3. Визуально-ландшафтный анализ. Натурные исследования и фотофиксация проектируемой территории.
 4. Историко-культурной потенциал объекта культурного наследия «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС» и территории в границах улиц Плеханова, Свободы, Цвиллинга и Орджоникидзе.
 5. Источники и литература
 6. Список иллюстраций графических и фотографических материалов историко-архивных, библиографических и архитектурных исследований.

II. Материалы по обоснованию проекта территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС» (графическая часть)

- Аэрофотосъемка территории в границах улиц Курчатова, Воровского, проспекта Ленина, Цвиллинга на начало XXI в.;
- Ведомость чертежей. Состав научно-проектной документации ;
- Выкопировка из кадастровой карты г. Челябинска на июль 2018 г.;
- Схема зон оптимального восприятия и композиционного влияния рассматриваемого объекта культурного наследия в пределах проектируемой территории;
- Основные точки визуального восприятия на объект культурного наследия в пределах проектируемой территории;
- Схема историко-архитектурного опорного плана проектируемой территории, М 1:1000;
- Схема определения пространств визуальных теней от объекта культурного наследия, основных точек его восприятия с улиц и территорий общего пользования и Развёртка визуальной тени от объекта культурного наследия с отметками предельной высоты зданий.

Том 3. Проект зон охраны. Проектная документация.

Книга 2. Утверждаемая часть проекта территории и зон охраны.

I. Утверждаемая часть проекта территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС» (границы территории и зон охраны, режимы использования земель в границах территории и зон охраны, требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны) (текстовая часть).

1. Проект территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального

значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС» (границы территории и зон охраны, режимы использования земель в границах территории и зон охраны, требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны) по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а.

1.1. Территория памятника и система зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС» по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а.

1.1.1. Территория памятника (Т).

1.1.2. Охранная зона (ОЗ).

1.1.3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ «А»).

1.2. Описание границ территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС» по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а.

1.2.1. Описание границ территории памятника (Т).

1.2.2. Описание границ охранной зоны (ОЗ).

1.2.3. Описание границ зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ «А»).

1.3. Особые режимы использования земель в границах территории памятника и территорий зон охраны, градостроительные регламенты в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС» по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а:

1.3.1. Особые режимы использования земель в границах территории памятника (Р. Т).

1.3.2. Особые режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах охранной зоны (Р. ОЗ).

1.3.3. Особые режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (Р.ЗРЗ «А»).

2. Заключение

II. Утверждаемая часть проекта территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС» (границы территории и зон охраны, режимы использования земель в границах территории и зон охраны, требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны) (графическая часть)

- План территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС» по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а; М 1:1000;

- План разбивки границ территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения, «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС» по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а, М 1:1000.

Разработчик проекта - Общество с ограниченной ответственностью ООО «Ретрострой». Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. №МКРФ 04123 от 02.03.2017 г.

Авторский коллектив: Маевская Т.П.- начальник Проектно-реставрационного бюро ПК «ГПИ Челябинскгражданпроект», научный руководитель, главный архитектор Проекта; Дьячков А.Н. - архитектор 1 категории (архитектор-реставратор) Проектно-реставрационного бюро ПК «ГПИ Челябинскгражданпроект»; Зубаирова Г.П.- архитектор Проектно-реставрационного бюро ПК «ГПИ Челябинскгражданпроект».

Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы

Обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты проведения экспертизы, отсутствуют.

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

Экспертной комиссией при проведении экспертизы было осуществлено изучение материалов научно-проектной документации - проекта территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а, шифр: 23-05-2018, в целях определения ее соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области 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.

В процессе экспертизы экспертами проведена следующая работа:

- рассмотрены представленные Заказчиком документы и материалы, подлежащие экспертизе;
- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы;
- проведены консультации с разработчиком проекта;
- осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов;
- экспертами принято единое решение и сформулирован вывод экспертизы;
- оформлены результаты экспертизы в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы.

Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований

Научно-проектная документация - проект территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а, шифр: 23-05-2018, выполнена в 2018 году ООО «Ретрострой» по заказу Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области на основании государственного контракта на выполнение работ для областных государственных нужд № 0169500000118000003.2018.16435.

Задачей Проекта является установление границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территории каждой зоны, обеспечивающих сохранность Объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

Проект разработан в соответствии с:

- Федеральным Законом № 73 - ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ;
- «Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ» от 12 сентября 2015 г. № 972;
- Законом Челябинской области от 12.05.2015 г. № 168-30 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Челябинской области»;
- Приказом Министерства культуры РФ от 04.06.2015 г. № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия»;
- ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

При выполнении работы учитывались нормативные и градостроительные документы:

- «Историко-архитектурный опорный план» и «Проект охранных зон» г. Челябинска» (институт «Челябинскгражданпроект», ПРАКТИК-ЦЕНТР НТТМ, научный руководитель - Колясников В. А., 1992 г.);
- «Генеральный план города Челябинска» (утв. Решением Челябинской городской Думы от 30.12.2003 г. № 32/3);
- «ЦДЛ исторического ядра общегородского центра города Челябинска» (институт «Челябинскгражданпроект», главный архитектор проекта - Маевская Т.И., 1994 г.);
- «Правила землепользования и застройки муниципального образования Челябинский городской округ» (утв. Решением Челябинской городской Думы от 09.10.2012 г. № 37/13 от 09.10.2012 г., с изменениями и дополнениями на 26.09.2017 г.);
- Постановление Законодательного Собрания Челябинской области от 26.06.2014 г. № 2124;
- Постановление Правительства Челябинской области от 21.05.2014г. № 222-П;
- Выписка из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 13.06.2018 г. № 03-07/46-в;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 06.07.2018 г. № 99/2018/129875269 по земельному участку по адресу: г. Челябинск, Цвиллинга, 51а;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 19.03.2018 г. № 06.07.2018 г. № 99/2018/129873758 по нежилому зданию по адресу: г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а

Методика работы основана на Положении о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденном Постановлением правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972.

Авторами выполнены следующие этапы работы:

- Изучение и анализ имеющихся и поиск новых правовых, исходно-разрешительных документов;
- Изучение и анализ имеющихся и поиск новых исследовательских, литературных и архивных источников по истории здания и истории формирования застройки на изучаемом земельном участке и на прилегающих территориях, определение историко-культурного потенциала;
- Выявление особенностей градостроительной ситуации;
- Натурное обследование и фотофиксация;
- Определение историко-культурного потенциала объекта культурного наследия;
- Определение границ и режимов использования территории памятника и территорий зон охраны в соответствии с нормативными, градорегулирующими и законодательными документами;
- Графическое выполнение плана границ территории памятника и границ зон охраны объекта культурного наследия.

В процессе экспертизы использованы необходимые сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а (далее - Объект культурного наследия, Объект, Памятник), содержащиеся в обосновывающей части Проекта и дополнительно собранных материалах.

Сведения о государственной охране объекта культурного наследия:

Объект культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС», расположенный по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а, принят на государственную охрану на основании следующих документов:

- Постановление Законодательного Собрания Челябинской области «О включении выявленных объектов культурного наследия областного значения, расположенных на территории Челябинской области, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» от 26.06.2014 г. № 2124;

- Постановление Правительства Челябинской области «Об отнесении выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Челябинской области, к объектам культурного наследия областного значения» от 21.05.2014 г. № 222-П.

Объект культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС», расположенный по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а, зарегистрирован в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации под номером 741410048270005. Памятник градостроительства и архитектуры регионального значения.

Границы территории и зон охраны не определены и не утверждены, разработаны в рамках Проекта зон охраны.

Данных об утверждении предмета охраны в установленном законодательством порядке не имеется.

Краткие исторические и общие сведения об объекте культурного наследия

Здание «Дома-конторы Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС» (г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а) построено в 1947-1950 гг. по

проекту архитектора Константина Дмитриевича Евтеева. Здание является ценным рядовым объектом.

Константин Дмитриевич Евтеев (26.12.1912, пос. Тирлян Башкирской АССР - 2.11.1990, Челябинск) окончил Уральский архитектурно-строительный техникум (Свердловск, 1932). В 1932-34 годах работал в Челябинском отделении Уральского филиала Гипрогора, затем (1934-57 гг.) перешел на работу в «Горпроект» (сейчас - ПК «ГПИ Челябинскгражданпроект»), где начинал в должности техника-архитектора, позднее стал главным архитектором проектов и руководителем мастерской № 1. С 1957 до выхода на пенсию в 1978 работал заместителем главного архитектора города в отделе по делам строительства и архитектуры Горисполкома (сейчас - Управление архитектуры и градостроительства). Принимал активное участие в застройке центра города.

Каменное многоэтажное здание по ул. Цвиллинга, 51а («Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС») протяжённой стороной объёма поставлено по красной линии улицы. Композиция главного фасада выдержана в стилистике советской неоклассики. На высоте двух этажей в простенках расположены пилястры с композитными капителями. От третьего этажа ордер отделан широкой полосой антаблемента. Окна третьего этажа украшены наличниками с треугольными фронтонами. Простенки также заняты пилястрами. В здании в советское время размещалось Челябинское управление курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС.

В 1990 годы на здание по ул. Цвиллинга, 51а («Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС») Центром историко-культурного наследия г. Челябинска (ЦИКНЧ) была составлена Учётная карточка ЦИКНЧ, как на каменное многоэтажное здание, рекомендовавшая здание как памятник архитектуры.

В июне 2014 года здание было включено в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации как объект культурного наследия регионального значения - «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС». На здании была установлена памятная табличка о том, что оно является объектом культурного наследия регионального значения и подлежит государственной охране.

В настоящее время здание по ул. Цвиллинга, 51а, по-прежнему выполняет административную функцию - в здании размещаются различные коммерческие и некоммерческие организации, в том числе: Аппарат уполномоченных по правам человека, правам ребенка, защите прав предпринимателей в Челябинской области, Челябинское областное отделение общероссийской общественной организации Российский Красный Крест, Уполномоченный по правам ребенка в Челябинской области, Приемная депутата Государственной Думы Пашина В.Л., Центр обучения и повышения квалификации руководителей, менеджеров и специалистов в области туризма «Travel School», представительства в г. Челябинске санаториев «Карагайский бор» и «Сосновая горка», туристическая фирма «Тургид».

Состав Проекта соответствует Положению о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972, и включает обосновывающую часть (Том 1 «Предварительные работы», Том 3. Проект территории и зон охраны. Книга 1. Проектная документация (материалы по обоснованию и разработке проекта территории и зон охраны) и утверждаемую часть (Том 3. Проект территории и зон охраны. Книга 2. Проектная документация (утверждаемая часть проекта территории и зон охраны))

Характеристика обосновывающей части Проекта

Основанием для разработки границ зон охраны и режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта культурного наследия стали результаты историко-культурных и натуральных исследований, градостроительного и визуально-ландшафтного анализа, представленные в обосновывающей части Проекта, которая содержит текстовые, иллюстративные и графические материалы, дающие наглядное представление как об объекте культурного наследия, так и об его сложившемся историко-архитектурном и природном окружении. Результаты исследовательской работы сопровождаются систематизированной фотофиксацией как рассматриваемого объекта культурного наследия, так и его историко-архитектурного окружения по состоянию на 2018 год, а также графическими материалами, в том числе:

- *Аэрофотосъёмка территории в границах улиц Курчатова, Воровского, проспекта Ленина, Цвиллинга на начало XXI в.;*
- *Выкопировка из кадастровой карты г. Челябинска на июль 2018 г.;*
- *Схема зон оптимального восприятия и композиционного влияния рассматриваемого объекта культурного наследия в пределах проектируемой территории;*
- *Основные точки визуального восприятия на объект культурного наследия в пределах проектируемой территории;*
- *Схема историко-архитектурного опорного плана проектируемой территории, М 1:1000;*
- *Схема определения пространств визуальных теней от объекта культурного наследия, основных точек его восприятия с улиц и территорий общего пользования и развёртка визуальной тени от объекта культурного наследия с отметками предельной высоты зданий.*

По итогам градостроительного анализа Авторами сделаны основные выводы:

- изменилось техническое и эстетическое состояния окружающих объект культурного наследия сооружений;
- произошли изменения правовой базы в сфере охраны объектов культурного наследия;
- за время существования исторических зданий изменились внешний облик и функциональное назначение окружающих их зданий;
- построены новые десятиэтажные сооружения в пределах прилегающей территории;
- целостность историко-архитектурного комплекса исторической зоны рассматриваемой территории нарушена;
- территория, на которой размещается объект культурного наследия «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС», всегда характеризовалась как жилая (с середины XX в.);
- в соответствии с «Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Челябинский городской округ», утвержденными решением Челябинской городской Думы от 09.10.2012 г. № 37/13, проектируемая территория входит в жилую территориальную зону - В.2.2 (5 этажей и выше), поэтому застройка территории многоэтажными зданиями жилого и общественного назначения правомочна, но с обязательным учетом границ территории, зон охраны и Предмета охраны объекта культурного наследия «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС».

Объемно-пространственная композиция

В этой части города, в границах улиц Плеханова, Свободы, Цвиллинга и Орджоникидзе сложилась историко-архитектурная среда, в основном, начала - середины XX вв. На данный момент здесь построено здание начала XX в. («Дом иностранных специалистов ЧТЗ» по ул. Цвиллинга, 51) и 5-9-этажные жилые и общественные здания второй половины XX в. («Дворец культуры железнодорожников» по ул. Цвиллинга, 53 и др.). Доминирующими в квартале в границах улиц Плеханова, Свободы, Цвиллинга и Орджоникидзе являются комплекс зданий Южно-Уральского государственного института искусств им. П.И. Чайковского, многоэтажное (10 этажей) жилое здание с административными помещениями.

В пределах рассматриваемой территории дисгармоничных зон на прилегающей к объекту культурного наследия «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС» нет.

На данный момент сведений о строительстве на прилегающей к объекту культурного наследия «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС» нет.

Авторами был выполнен визуально-ландшафтный анализ и проведена визуальная оценка Объекта культурного наследия и прилегающей застройки центральной части территории в границах улиц: Плеханова, Свободы, Цвиллинга и Орджоникидзе, выявлены основные визуальные точки и коридоры восприятия Объекта культурного наследия:

Прилегающей к зданию-памятнику территории:

- прилегающая территория располагается в пределах западной части квартала по улицам Плеханова, Свободы, Цвиллинга и Орджоникидзе, который был застроен, в основном, в течении XX в. Здание не входит в пределы памятника «Культурный слой г. Челябинска 18-19 вв.». К западу проходит ул. Цвиллинга, к северо-западу в непосредственной близости от здания-памятника располагается одноэтажное здание гаража, далее через ул. Цвиллинга к северо-западу - городской сад им. Пушкина. К юго-западу от здания-памятника находится Дворец культуры железнодорожников. К северо-востоку - одноэтажное здание гаражей и далее комплекс 4- 6-этажных зданий Южно-Уральского государственного института искусств им. Чайковского. К юго-востоку от здания-памятника размещается девятиэтажное жилое здание с административными помещениями по первому этажу.

В пределах участка объекта культурного наследия по ул. Цвиллинга, 51а располагаются трехэтажное кирпичное здание «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС», некапитальная одноэтажная хозяйственная постройка, проезды;

Существующего градостроительного положения памятника:

- градостроительные позиции исторического здания утеряны. Сооружение является рядовым зданием, стоящим по ул. Цвиллинга;

Существующего технического состояния здания:

- техническое состояние несущих конструкций исторического здания удовлетворительное в целом, требуются мероприятия по ремонту;

Существующего эстетического состояния здания:

- эстетическое состояние фасадов здания - хорошее и удовлетворительное;

Наличие исторических построек в непосредственной близости:

- Территория застраивалась в основном на протяжении XX в. и в начале XXI в.

На ближайшей территории располагаются: выявленный объект культурного наследия «Дворец культуры железнодорожников» по ул. Цвиллинга, 54; объект культурного наследия регионального значения «Техникум железнодорожный, 1953-1956 гг., архитектор М.Ф. Мочалова» по адресу: г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 56.

Исторические здания - 3- 5-этажные, кирпичные. Техническое и эстетическое состояние зданий удовлетворительное .

Состояние благоустройства земельного участка около памятника:

- благоустройство территории в пределах земельного участка удовлетворительное. Твердое покрытие удовлетворительное, зеленые насаждения требуют мероприятий по реновации.

Историко-культурной потенциал объекта культурного наследия «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС» и территории в границах улиц Плеханова, Свободы, Цвиллинга и Орджоникидзе

1. Историческую ценность имеет территория, прилегающая к объекту культурного наследия «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС» по ул.Цвиллинга, 51а, как часть исторической зоны г. Челябинска с историко-архитектурной средой, сложившейся на начало -середину XX вв.;

2. На данный момент «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС» является важным сохранившимся элементом историко-архитектурной среды середины XX вв., сложившейся в г. Челябинске;

3. «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС» представляет свидетельства застройки города в исторически достоверном виде середины XX вв.;

4. Объект культурного наследия «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС» представляет собой замечательный образец здания середины XX вв. г. Челябинска, построенное с элементами советского неоклассицизма;

5. Историческую и научную ценность имеет архитектурно-планировочное построение здания «Партшкола» в пределах исторических капитальных стен, сложившееся на середину XX в.;

6. Историческую, научную, художественную ценность имеет архитектурно-объемная композиция здания «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСП», сложившаяся на середину XX в.;

7. Здание «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСП» отличается выразительными фасадами с элементами советского неоклассического стиля;

8. Историческую, научную, художественную ценность объект культурного наследия «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСП» имеет на период его строительства на середину XX в. Именно на этот период здание-памятник имело цельный архитектурный облик. Здание всегда использовалось по прямому назначению, как административное;

9. Объект культурного наследия «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСП» при выполнении ряда ремонтно-реставрационных мероприятий сможет и далее выполнять градоформирующую роль в пределах прилегающей территории, благодаря его архитектурному своеобразию.

Итогом выполнения обосновывающей части Проекта (Том 1, Том 3, кн.1) стали:

- составление краткой исторической справки, обобщающей имеющиеся и полученные в ходе исследовательской работы сведения об объекте культурного наследия;

- результаты натурных исследований, включающие фотофиксацию объекта культурного наследия в его сложившемся историко-градостроительном и природном окружении с определением зон наилучшего восприятия;

- анализ существующей градостроительной ситуации на основе действующих на территории города документов градостроительного регулирования, оценка градостроительного окружения объекта культурного наследия регионального значения по состоянию на 2018 год.

Материалы обосновывающей части имеют текстовый, иллюстративный и картографические материалы, представлена схема историко-культурного опорного плана проектируемой территории. М 1:2000.

Экспертная комиссия, рассмотрев обосновывающую часть Проекта, отмечает всесторонний подход Разработчиков к обоснованию предложенного ими состава зон охраны объекта культурного наследия, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны.

Характеристика утверждаемой графической и текстовой части Проекта

Определяющим параметром при назначении границ территории и зон охраны рассматриваемого объекта культурного наследия «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС», являются зона **композиционного влияния** и **зона оптимального восприятия** здания-памятника.

Границы территории и зон охраны выявлены путем натурального обследования территории и анализа её планировочной организации.

Рассматриваемый объект культурного наследия, благодаря характерным историческим фасадам с мелкой пластикой в стиле эклектики с элементами классики своей постановкой на одной из старейших улиц - ул. Цвиллинга, способствует сохранению исторического своеобразия окружающей застройки и, более того, здание остается важным градостроительным элементом, формирующим часть территории в пределах восточной части квартала в границах улиц Плеханова, Свободы, Цвиллинга и Орджоникидзе.

Объект культурного наследия, являющийся памятником истории и архитектуры, играет сейчас и должен играть и в будущем особую градоформирующую роль в данной части города. Для закрепления за зданием-памятником роли одного из основных композиционных элементов в этой части городской застройки, необходимо проводить капитальные ремонты, реставрацию, приспособление существующей исторической и более поздней застройки и строительство новой с учетом стилистики и высотности здания-памятника. Близлежащие здания должны играть роль достойного фона, а озеленение, малые архитектурные формы не должны перекрывать основные зоны видимости памятника.

В соответствии с выявленными основными закономерностями построения объемно-планировочной композиции целостного градостроительного комплекса в пределах улиц Плеханова, Свободы, Цвиллинга и Орджоникидзе, определяется следующее: для сохранения рассматриваемого объекта культурного наследия соответственно его архитектурным достоинствам и градоформирующей роли в условиях реконструкции рассматриваемого градостроительного узла необходимо дальнейшее развитие прилегающей к нему территории с обеспечением композиционного доминирования здания-памятника в соответствии с основными функционально-планировочными закономерностями организации территории, описанными выше. Система охранного зонирования рассматриваемой территории основана на этом принципе.

В соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ, Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации № 972 от 12.09.2015 г., Приказом Министерства

культуры РФ от 04.06.2015 г. № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия», а также на основании проведенных историко-архивных и натурных исследований, в том числе визуально-ландшафтного анализа с определением ареала видимости рассматриваемого объекта культурного наследия, с учетом существующей градостроительной ситуации на территории проектирования авторами в рамках данного проекта предлагается установить:

охранную зону (ОЗ),

зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ «А»)

Данные зоны располагаются в пределах земельных участков квартала с кадастровым номером 74:36:0407013.

Конфигурация и размеры территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а представлена на листах 1,2 Графической части .

Проект обосновывает основные положения по территории и зонам охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а, с определением соответствующих режимов использования земель и градостроительных регламентов.

Историко-архитектурный опорный план и проект территории зон охраны объекта культурного наследия позволяют регламентировать реконструкцию исторически сложившейся среды, обеспечить охрану, эффективное использование памятников и территорий вокруг них, позволяя таким образом активно включать их в современную жизнь города без физического и эстетического ущерба для них, возводить новые объекты строительства.

Границы территорий зон охраны имеют текстовое и координатное описание в местной системе координат (МСК-66). Материалы утверждаемой части представлены в Томе 3. Проект территории и зон охраны. Книга 2. Проектная документация (утверждаемая часть проекта территории и зон охраны). Графическая часть проекта выполнена на актуализированной топографической съемке в М 1:2000.

По мнению экспертной комиссии, предлагаемая Разработчиком Проекта дифференциация территории, включающая установление границ охранной зоны (ОЗ), зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ «А»), в отношении рассматриваемого объекта культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а, подтверждена результатами историко-культурного, визуально-ландшафтного и градостроительного анализа, обоснована и может быть поддержана.

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;
- Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ;
- Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных

положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» от 12.09.2015 г. № 972;

- Закон Челябинской области от 12.05.2015 г. № 168-30 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Челябинской области»;

- Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3-13, 15 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости» от 31.12.2015 г. № 1532;

- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» от 01.09.2014 г. № 540.

- Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению» от 30.07.2009 г. № 621;

- Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил направления органами государственной власти и органами местного самоуправления документов, необходимых для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости, а также о требованиях к формату таких документов в электронной форме» от 03.02.2014 г. № 71;

- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации «Об утверждении порядка описания местоположения границ объектов землеустройства» от 03.06.2011 г. № 267;

- Приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия» от 04.06.2015 г. № 1745.

Обоснование вывода экспертизы

Рассмотрев представленные на государственную историко-культурную экспертизу материалы научно-проектной документации - проекта территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а, шифр: 23-05-2018, разработанной ООО «Ретрострой» по заказу Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области в 2018 году, экспертная комиссия отмечает, что состав научно-проектной документации соответствует Положению о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972, включает обосновывающую часть (Том 1, том 3. Кн. 1) и утверждаемую часть (Том 3. Кн. 2).

Итогом выполнения обосновывающей части Проекта стали:

- составление краткой исторической справки, обобщающей имеющиеся и полученные в ходе исследовательской работы сведения об объектах культурного наследия;

- результаты натурных исследований, включающие фотофиксацию объектов культурного наследия в сложившемся историко-градостроительном и природном окружении с определением зон наилучшего восприятия;

- анализ существующей градостроительной ситуации на основе действующих на территории города документов градостроительного регулирования, оценка градостроительного окружения объектов культурного наследия по состоянию на 2018 год.

Материалы обосновывающей части имеют текстовый, иллюстративный и картографические материалы, представлена схема историко-культурного опорного плана территории, прилегающей к объектам культурного наследия. М 1:2000.

Экспертная комиссия, рассмотрев обосновывающую часть Проекта (Том 1, Том 3, кн. 1), отмечает всесторонний подход Разработчиков к обоснованию предложенного ими состава зон охраны объектов культурного наследия, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны.

В составе проекта даны предложения по установлению границ и режимам использования территории объекта культурного наследия. При изучении предложений по границам территории объекта культурного наследия экспертная комиссия, несмотря на то, что рассмотрение проектов границ территорий объектов культурного наследия не является предметом государственной историко-культурной экспертизы, сочла возможным поддержать предлагаемые решения как не противоречащие действующему законодательству и направленные на обеспечение сохранности объекта культурного наследия, отметив, что порядок разработки соответствует требованиям, установленным Приказом Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия» от 04.06.2015 г. № 1745.

На основании проведенных историко-культурных исследований, ландшафтно-визуального и градостроительного анализа, содержащихся в обосновывающей части проекта, предусматривается установление следующего состава зон охраны:

охранная зона (ОЗ),

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ «А»)

Границы зон имеют текстовое и координатное описание в местной системе координат (МСК-66). Материалы утверждаемой части представлены в Томе 3, кн. 2. Графическая часть проекта выполнена на актуализированной топографической съемке в М 1:1000.

По мнению экспертной комиссии, предлагаемый Разработчиком Проекта состав зон охраны подтвержден результатами историко-культурного, ландшафтно-визуального и градостроительного анализа, обоснован и может быть поддержан.

Графическое обеспечение Проекта эксперты считают достаточным.

Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия установлены с учетом требований пунктов 9-11 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 12.09.2015 г. № 972, Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Проект выполнен в соответствии с требованиями законодательства об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации в сфере градостроительства и землепользования и включает в себя необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях и материалы по обоснованию Проекта, установленные пунктом 4 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972.

ВЫВОД ЭКСПЕРТИЗЫ

Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а, в составе:

охранная зона (ОЗ),

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ «А»)

а также режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий указанных зон охраны, представленные в научно-проектной документации - проекте территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а, шифр: 23-05-2018, выполненной в 2018 году ООО «Ретрострой»,

соответствуют (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Экспертная комиссия рекомендует к утверждению органом государственной власти Челябинской области, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия границы зон охраны объектов культурного наследия согласно Приложению №2 к настоящему Акту государственной историко-культурной экспертизы, а также режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия. (Приложение № 3).

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.

К настоящему заключению прилагаются:

- 1 **Приложение № 1**
Схема историко-архитектурного опорного плана проектируемой территории, М 1:1000 на 1 л.;
- 2 **Приложение № 2**
План территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС» по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а; М 1:1000 на 1 л.;
- 3 **Приложение № 3**
Особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранных зон объекта культурного наследия наб л.;
- 4 **Приложение № 4**
Протокол №1 организационного заседания экспертной комиссии, проводящей государственную историко-культурную экспертизу проекта территории и зон охраны объекта культурного наследия «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС», расположенного по адресу: Челябинская на 4 л.;

область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а

5 **Приложение № 5**

- на 2 л.;

Протокол №2 итогового заседания экспертной комиссии, проводящей государственную историко-культурную экспертизу проекта территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а

6. **Приложение № 6**

Договоры, заключенные между ООО «Ретрострой» и экспертами Л. А. Никитиной, А.Н.Прокудиным и Н.Л. Удиной на оказание услуг по проведению государственной историко-культурной экспертизы на проект зон охраны

Председатель экспертной комиссии

Н.Л. Удина

Ответственный секретарь комиссии

Л.А. Никитина

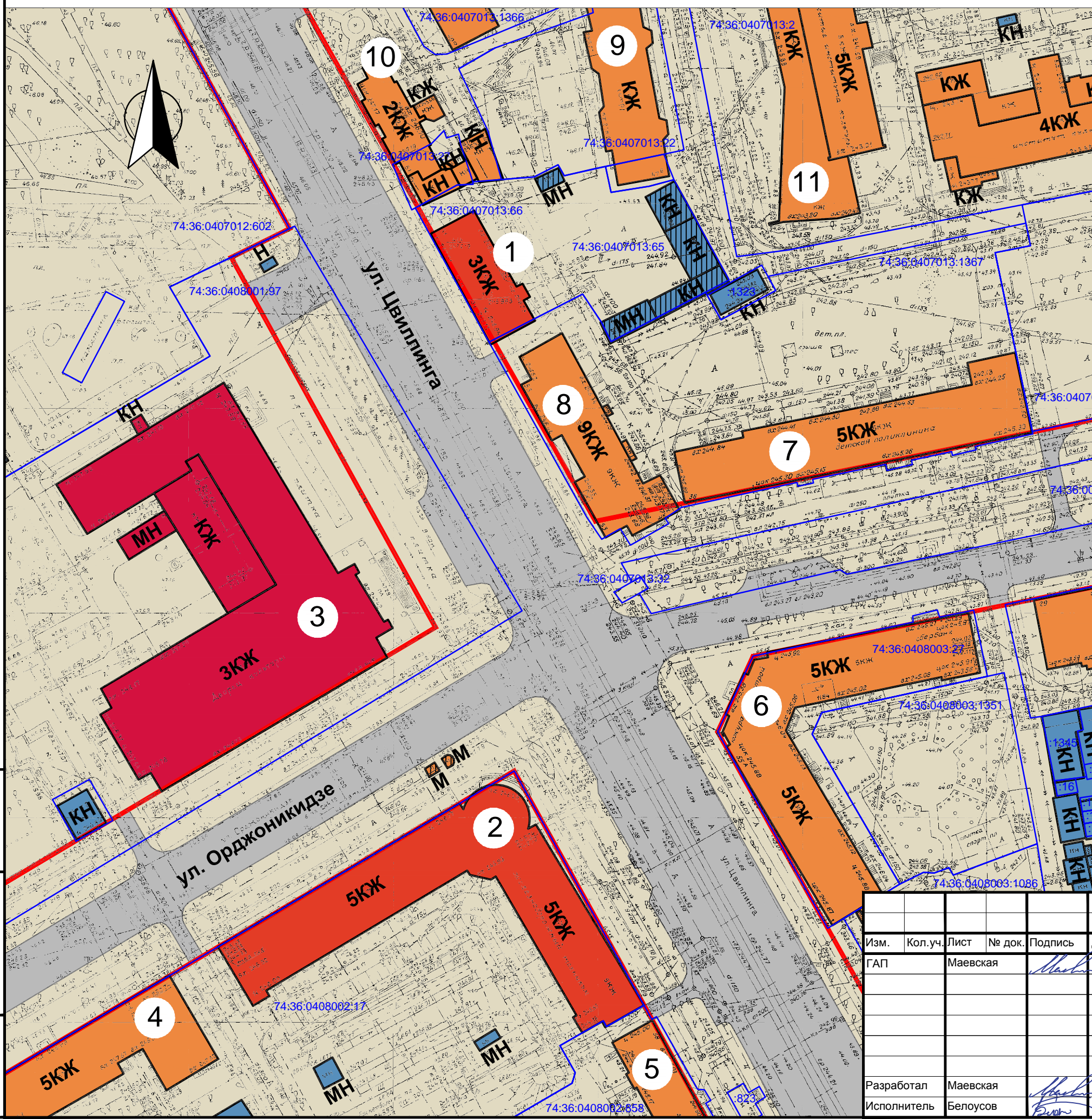
Член экспертной комиссии

А.Н. Прокудин

Дата оформления акта государственной историко-культурной экспертизы- 12 октября 2018 года

СХЕМА ИСТОРИКО-АРХИТЕКТУРНОГО ОПОРНОГО ПЛАНА, 1:1000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



- границы существующих земельных участков с кадастровыми номерами
- существующие красные линии улиц и проездов
- объекты культурного наследия регионального значения
- выявленные объекты культурного наследия
- существующие здания общественного и жилого назначения
- сооружения коммунального и хоз. назначения (гаражи, сараи, ТП и т.д.)
- дисгармоничные сооружения
- существующие проезжие части улиц и автопарковки
- внутриквартальные территории
- зеленые насаждения общего пользования

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ

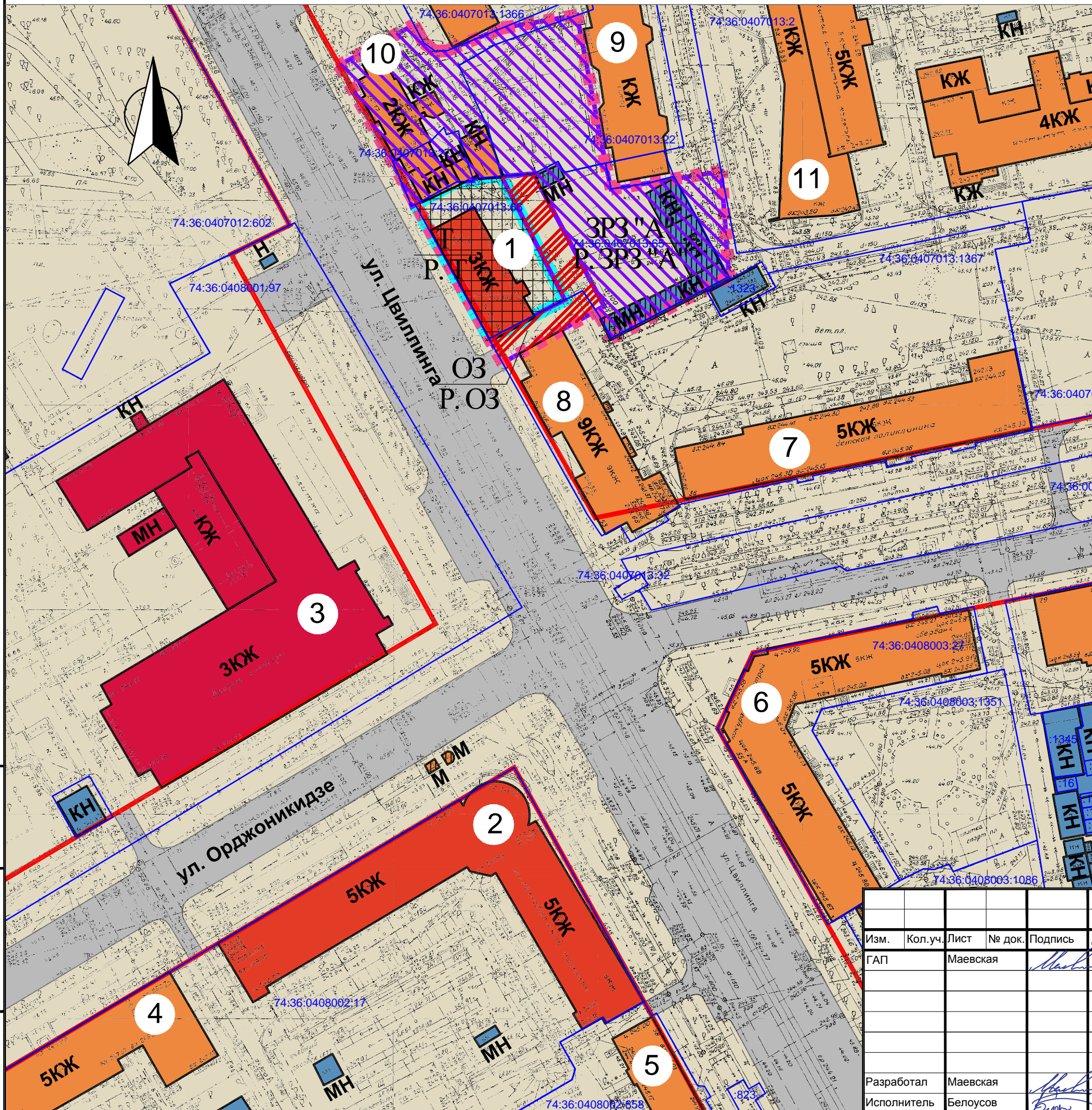
1. ул. Цвиллинга, 51а - объект культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС»
2. ул. Цвиллинга, 56 - объект культурного наследия регионального значения, «Техникум железнодорожный, 1953-1956 гг., архитектор М.Ф. Мочалов»
3. ул. Цвиллинга, 54 - выявленный объект культурного наследия, второй половины XX века «Дворец культуры железнодорожников»
4. ул. Орджоникидзе, 35 - административное здание, Челябинский институт путей сообщения
5. ул. Цвиллинга, 58 - жилой дом с административными помещениями
6. ул. Цвиллинга, 55а - жилой дом с административными помещениями
7. ул. Орджоникидзе, 36 - жилой дом с административными помещениями
8. ул. Цвиллинга, 53 - жилой дом с административными помещениями
9. ул. Цвиллинга, 47в - жилой дом с административными помещениями
10. ул. Цвиллинга, 51 - административное здание
11. ул. Орджоникидзе, 36а, к1 - административное здание, Челябинский государственный институт культуры, детская школа искусств

Взамен. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	23-05-2018		
ГАП		Маевская				Проект территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС" по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а		
Материалы по обоснованию разработки проекта зон охраны						Стадия	Лист	Листов
						ПД	10	11
Разработал	Исполнитель	Маевская	Белусов			Схема историко-архитектурного опорного плана проектируемой территории, М 1:1000		ООО "Ретрострой"

ПЛАН ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ И ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, М 1:1000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



- ■ ■ граница проектируемого участка
- границы существующих земельных участков с кадастровыми номерами
- существующие красные линии улиц и проездов
- проектируемая граница объекта культурного наследия
- проектируемые границы зон охраны объекта культурного наследия
- объекты культурного наследия регионального значения
- выявленные объекты культурного наследия
- существующие здания общественного и жилого назначения
- сооружения коммунального и хоз. назначения (гаражи, сараи, ТП и т.д.)
- дисгармоничные сооружения
- существующие проезжие части улиц и автопарковки
- внутриквартальные территории
- зеленые насаждения общего пользования
- территория объекта культурного наследия регионального значения (Т)
- охранная зона объекта культурного наследия регионального значения (ОЗ)
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ "А")

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ

1. ул. Цвиллинга, 51а - объект культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС»
2. ул. Цвиллинга, 56 - объект культурного наследия регионального значения, «Техникум железнодорожный, 1953-1956 гг., архитектор М.Ф. Мочалов»
3. ул. Цвиллинга, 54 - выявленный объект культурного наследия, второй половины XX века «Дворец культуры железнодорожников»
4. ул. Орджоникидзе, 35 - административное здание, Челябинский институт путей сообщения
5. ул. Цвиллинга, 58 - жилой дом с административными помещениями
6. ул. Цвиллинга, 55а - жилой дом с административными помещениями
7. ул. Орджоникидзе, 36 - жилой дом с административными помещениями
8. ул. Цвиллинга, 53 - жилой дом с административными помещениями
9. ул. Цвиллинга, 47в - жилой дом с административными помещениями
10. ул. Цвиллинга, 51 - административное здание
11. ул. Орджоникидзе, 36а, к1 - административное здание, Челябинский государственный институт культуры, детская школа искусств

Взамен. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

						23-05-2018		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС" по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а		
ГАП		Маевская		<i>Маевская</i>				
						Материалы утверждаемой части проекта зон охраны		
						Стадия	Лист	Листов
						ПД	1	2
Разработал	Исполнитель	Маевская	Белусов	<i>Белусов</i>		План границ территории и зон охраны объекта культурного наследия, М 1:1000	ООО "Ретрострой"	

Особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (Р.ОЗ).

№ п/п	Основные разрешённые виды использования	Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территории охранной зоны
1.	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>Разрешается:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) воссоздание утраченных исторически ценных элементов историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия ; б) установка новых малых архитектурных форм и элементов благоустройства (скамьи, урны, фонари), стилистически единых и не диссонирующих с объектом культурного наследия; <p>Запрещается:</p> <ul style="list-style-type: none"> возведение новых объектов капитального и некапитального строительства
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, особенностей деталей и малых архитектурных форм	<p>Разрешается:</p> <ul style="list-style-type: none"> капитальный ремонт и реконструкция северо-западного фасада здания по ул. Цвиллинга, 53 <p>Запрещается:</p> <ul style="list-style-type: none"> частичная окраска элементов благоустройства и северо-западного фасада здания по ул. Цвиллинга, 53
3.	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>Разрешается:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) устройство систем поверхностного водоотведения с тротуаров и площадок; 2) хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия; 3) капитальный ремонт и реконструкция пешеходных тротуаров (тип и материал покрытий не регламентируется и определяется концепцией благоустройства территории города). <p>Запрещается:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) размещение киосков, павильонов, пристроев, навесов ;

		<p>2) размещение автопарковок, хозяйственных площадок;</p> <p>3) закрытие окон рекламными конструкциями и вывесками.</p>
4.	<p>Сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов</p>	<p>Запрещается:</p> <p>1) прокладка инженерных коммуникаций по фасадам зданий;</p> <p>2) установка всех видов рекламных и информационных конструкций на крышах зданий, а также размещение средств наружной рекламы на северо-западном фасаде здания по ул. Цвиллинга, 53</p>
5.	<p>Обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств</p>	<p>Разрешается:</p> <p>использование для озеленения кустарников.</p> <p>Запрещается:</p> <p>1) размещение транспарантов-перетяжек;</p> <p>2) прокладка инженерных коммуникаций надземным способом;</p> <p>3) установка всех видов отдельно стоящих рекламных конструкций вне зависимости от их площади</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 сохранности охраняемого природного ландшафта</p>	<p>Запрещается:</p> <p>размещение взрывоопасных и пожароопасных веществ</p>
7.	<p>Иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении</p>	<p>Разрешается:</p> <p>1) устройство ночной подсветки элементов благоустройства с учетом архитектурных особенностей здания-памятника;</p> <p>2) осуществление подъезда к объекту культурного наследия машин для проведения ремонтно-реставрационных работ;</p> <p>3) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия, организация подъезда пожарных машин.</p> <p>Запрещается:</p> <p>применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на основания и конструкции объекта</p>

	культурного наследия
--	----------------------

Особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (Р.ЗРЗ).

а) Особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (Р.ЗРЗ «А»)

№ п/п	Основные разрешённые виды использования	Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон
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> <ul style="list-style-type: none"> капитальное строительство в соответствии с параметрами разрешённого строительства: максимальная высота при скатном решении крыши (от уровня земли до верха конька крыши) или при плоской крыше (от уровня земли до верха карниза без учета парапета): 14,5 м.; <p>Запрещается:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) размещение новых объектов капитального и некапитального строительства, возвышающихся над поверхностью земли более чем на 14,5 м. 2) использование контрастных стилевых решений по отношению к объекту культурного наследия вновь строящихся объектов капитального строительства
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> <ul style="list-style-type: none"> 1) капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей с возвышением над поверхностью земли не более, чем на 14,5 м.; 2) снос хозяйственных построек; 3) снос или реконструкция пристроев к зданию по ул. Цвиллинга, 51; 4) применение исторически сложившейся колористической гаммы в окраске фасадов зданий. <p>Запрещается:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) частичная окраска фасадов зданий; 2) новое строительство отдельно стоящих хозяйственных построек.
3.	Обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-	<p>Разрешается:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) применение отдельно стоящего оборудования освещения,

	градостроительной и природной среде	<p>отвечающего характеристикам элементов исторической среды;</p> <p>2) озеленение территории: реновация существующих зеленых насаждений, посадка новых деревьев с компактной кроной, кустарников (низкорослых), цветов в соответствии с общим композиционным решением прилегающей к объекту культурного наследия территории с формированием свободных от насаждений видовых коридоров в основных секторах обзора объекта культурного наследия;</p> <p>3) применение всех видов объектов внешнего благоустройства с общественно-полезной функцией уличной мебели в соответствии с общей стилистикой объектов культурного наследия с предельно допустимыми высотными параметрами до 2 м.</p> <p>Запрещается:</p> <p>1) устройство глухих заборов и оград;</p> <p>2) размещение визуальной информации, вывесок, информационных досок, препятствующих восприятию объекта культурного наследия и площадью более 0,7 квадратного метра;</p> <p>3) размещение растяжек, баннеров, плакатов;</p> <p>4) прокладка инженерных коммуникаций надземным способом</p>
4.	Ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде	<p>Разрешается:</p> <p>1) капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, прокладка новых объектов инженерной инфраструктуры, за исключением наземных сетей теплоснабжения, водоснабжения, газоснабжения и электроснабжения;</p> <p>2) благоустройство территории, капитальный ремонт и реконструкция пешеходных тротуаров (тип и материал покрытий не регламентируется и определяется концепцией благоустройства территории города);</p> <p>3) устройство систем поверхностного водоотведения с дорожек и тротуаров;</p> <p>4) озеленение территории (устройство газонов, клумб, живых бордюров из</p>

		<p>кустарников, высадка низкорослых деревьев с компактной кроной).</p> <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) прокладка инженерных коммуникаций по уличным фасадам зданий; 2) установка кондиционеров, антенн и иного инженерного оборудования на фасадах и кровлях зданий со стороны главных и боковых фасадов; 3) установка всех видов рекламных и информационных конструкций на крышах зданий, а также размещение средств наружной рекламы на фасадах зданий.
5.	<p>Сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде</p>	<p>Разрешается:</p> <p>размещение ограниченного количества открытых служебных и гостевых стоянок временного хранения автотранспорта учреждений в зданиях, входящих в данную зону ;</p> <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) размещение сооружений промышленного назначения, объектов обслуживания транспортных средств; 2) размещение надземных открытых автопарковок для нужд города.
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>Запрещается:</p> <p>использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия, допускающих вибрации грунта, фундаментов и наземных конструкций в результате погружения свай и шпунта молотами или вибраторами</p>
7.	<p>Иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде</p>	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) устройство ночной подсветки объектов капитального строительства с учетом архитектурных особенностей объекта культурного наследия ; 2) осуществление подъезда к объектам капитального строительства и объекту культурного наследия; 3) обеспечение пожарной безопасности объектов капитального строительства и объекта культурного наследия, организация подъезда пожарных машин. <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) применение технических средств, создающих динамическое, ударное или

		<p>ударно-вибрационное воздействие на основания и конструкции объекта культурного наследия;</p> <p>2) размещение взрывоопасных и пожароопасных веществ;</p> <p>3) производство земляных работ, в том числе прокладка траншей для коммуникаций, шурфы для инженерных исследований без проведения археологических исследований.</p>
--	--	---

ПРОТОКОЛ № 1
организационного заседания экспертной комиссии, проводящей
государственную историко-культурную экспертизу проекта территории и зон
охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха
ВЦСПС», расположенного по адресу:
Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а

г. Барнаул, Иркутск, Омск

20 августа 2018 года

Совещались (по дистанционной связи):

Удина Наталья Леонидовна	образование высшее, архитектор, стаж работы в сфере сохранения объектов культурного наследия 34 года; директор ООО «Строймир», член Консультативного совета Министерства культуры Омской области по вопросам сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных на территории Омской области, член Омского областного отделения ВООПИК; государственный эксперт, аттестованный приказом Министерства культуры Российской Федерации от 16.08.2017 г. № 1380
Никитина Любовь Александровна	образование высшее, преподаватель истории и английского языка, стаж работы по профилю экспертной деятельности 20 лет. ООО «РОСТ», заместитель директора по реставрационным работам. Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы - приказ Министерства культуры Российской Федерации от 14.07.2016 г. № 1632
Прокудин Александр Николаевич	образование высшее, архитектор, стаж работы в сфере сохранения объектов культурного наследия 22 года; кандидат исторических наук (диплом ДКН № 001809 от 21.06.2006 г.), доцент кафедры истории архитектуры и основ проектирования ИрНИТУ. государственный эксперт, аттестованный приказом Министерства культуры Российской Федерации от 16.08.2017 г. № 1380

Повестка дня:

1. Утверждение состава Экспертной комиссии.
2. Выбор председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии.
3. Определение порядка работы и принятия решений Экспертной комиссии.
4. Определение перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

Слушали:

1. Об утверждении состава Экспертной комиссии.

Решили:

Утвердить состав Экспертной комиссии:

Никитина Любовь Александровна
Прокудин Александр Николаевич
Удина Наталья Леонидовна

2. О выборе председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии.

Вопрос о выборе председателя и ответственного секретаря был поставлен на голосование. Решение было принято единогласно.

Решили:

Избрать председателем Экспертной комиссии: **Удину Наталью Леонидовну;**

Избрать ответственным секретарём Экспертной комиссии: **Никитину Любовь Александровну**

3. Определение порядка работы и принятия решений Экспертной комиссии.

Н.Л. Удина уведомила членов экспертной комиссии о полученной от заказчика научно-проектной документации – проекте территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а., шифр: 23-05-2018, разработанной ООО «Ретрострой», в электронном виде в составе:

Том 1. Раздел «Предварительные работы»

1. Аналитическая часть (Пояснительная записка)

1. Общие положения;
2. Предварительные натурные исследования.
3. Программа проведения научно-исследовательских и проектных работ.
4. Перечень исходно-разрешительной и правовой документации.

Приложение:

Исходно-разрешительная и правовая документация

Том 3. Проект зон охраны. Проектная документация,

Книга 1. Материалы по обоснованию и разработке проекта территории и зон охраны.

1. Материалы по обоснованию проекта территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС». (текстовая часть).

1. Общие положения.
2. Историко-культурные исследования.
 - 2.1. Историко-архитектурные исследования.
 - 2.1.1. Историко-архитектурная характеристика исторической части г. Челябинска.
 - 2.1.2. Историко-архитектурная характеристика формирования территории, прилегающей к зданию объекта культурного наследия регионального значения по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а.
 - 2.2. Градостроительный анализ.
 - 2.2.1. История формирования проектируемой территории в границах улиц Плеханова, Свободы, Цвиллинга и Орджоникидзе.
 - 2.2.2а. Современная градостроительная ситуация территории в границах улиц Плеханова, Свободы, Цвиллинга и Орджоникидзе.
 - 2.2.2.а. Характеристика функционально-планировочной структуры.
 - 2.2.2.б. Объемно-пространственная композиция.
 - 2.2.2.в. Зоны нарушения исторической среды и условий её восприятия.
 - 2.2.2.г. Развитие застройки на проектируемой территории.
 7. Визуально-ландшафтный анализ. Натурные исследования и фотофиксация проектируемой территории.
 8. Историко-культурной потенциал объекта культурного наследия «Дом-контора

Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС» и территории в границах улиц Плеханова, Свободы, Цвиллинга и Орджоникидзе.

9. Источники и литература

10. Список иллюстраций графических и фотографических материалов историко-архивных, библиографических и архитектурных исследований.

II. Материалы по обоснованию проекта территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС» (графическая часть)

- Аэрофотосъёмка территории в границах улиц Курчатова, Воровского, проспекта Ленина, Цвиллинга на начало XXI в.;

- Ведомость чертежей. Состав научно-проектной документации;

- Выкопировка из кадастровой карты г. Челябинска на июль 2018 г.;

- Схема зон оптимального восприятия и композиционного влияния рассматриваемого объекта культурного наследия в пределах проектируемой территории;

- Основные точки визуального восприятия на объект культурного наследия в пределах проектируемой территории;

- Схема историко-архитектурного опорного плана проектируемой территории, М 1:1000;

- Схема определения пространств визуальных теней от объекта культурного наследия, основных точек его восприятия с улиц и территорий общего пользования и Развёртка визуальной тени от объекта культурного наследия с отметками предельной высоты зданий.

Том 3. Проект зон охраны. Проектная документация.

Книга 2. Утверждаемая часть проекта территории и зон охраны

I. Утверждаемая часть проекта территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС» (границы территории и зон охраны, режимы использования земель в границах территории и зон охраны, требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны) (текстовая часть).

1. Проект территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС» (границы территории и зон охраны, режимы использования земель в границах территории и зон охраны, требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны) по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а.

1.1. Территория памятника и система зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС» по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а.

1.1.4. Территория памятника (Т).

1.1.5. Охранная зона (ОЗ).

1.1.6. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ «А»).

1.2. Описание границ территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС» по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а.

1.2.1. Описание границ территории памятника (Т).

1.2.2. Описание границ охранной зоны (ОЗ).

1.2.3. Описание границ зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ «А»).

1.3. Особые режимы использования земель в границах территории памятника и территорий зон охраны, градостроительные регламенты в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС» по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а:

1.3.4. Особые режимы использования земель в границах территории памятника (Р. Т).

1.3.5. Особые режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах охранной зоны (Р. ОЗ).

1.3.6. Особые режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (Р.ЗРЗ «А»).

2. Заключение

II. Утверждаемая часть проекта территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС» (границы территории и зон охраны, режимы использования земель в границах территории и зон охраны, требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны) (графическая часть)

- План территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС» по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а; М 1:1000;

- План разбивки границ территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения, «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС» по адресу: Россия, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а, М 1:1000.

Решили:

3.1. Определить следующий порядок работы и принятия решений Экспертной комиссии:

3.1.1. Члены комиссии самостоятельно знакомятся с материалами по объекту экспертизы, обсуждают материалы экспертизы и совместно принимают решение.

3.1.2. Председатель Экспертной комиссии обобщает мнение членов комиссии и излагает его в форме Акта экспертизы.

3.1.3. Протоколы подписываются всеми членами комиссии.

3.1.4. Работу Экспертной комиссии организуют председатель и ответственный секретарь.

3.1.5. В своей работе Экспертная комиссия руководствуется ст. 29 и 31 Федерального Закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569, другими федеральными нормативными актами, а также вышеуказанным Порядком.

4. Об определении перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы

Решили:

4.1. Запрашивать у заказчика дополнительные материалы по мере возникновения потребности в рабочем порядке.

Председатель экспертной комиссии

Н.Л. Удина

Ответственный секретарь комиссии

Л.А. Никитина

Член экспертной комиссии

А.Н. Прокудин

ПРОТОКОЛ № 2

итогового заседания экспертной комиссии, проводящей государственную историко-культурную экспертизу проекта территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а,

г. Барнаул, г. Иркутск, г.Омск

12 октября 2018 года

Совещались (по дистанционной связи):

Председатель экспертной комиссии:

**Удина Наталья
Леонидовна**

образование высшее, архитектор, стаж работы в сфере сохранения объектов культурного наследия 34 года; директор ООО «Строймир», член Консультативного совета Министерства культуры Омской области по вопросам сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных на территории Омской области, член Омского областного отделения ВООПИК; государственный эксперт, аттестованный приказом Министерства культуры Российской Федерации от 16.08.2017 г. № 1380

**Никитина Любовь
Александровна**

образование высшее, преподаватель истории и английского языка, стаж работы по профилю экспертной деятельности 20 лет. ООО «РОСТ», заместитель директора по реставрационным работам. Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы - приказ Министерства культуры Российской Федерации от 14.07.2016 г. № 1632

**Прокудин Александр
Николаевич**

образование высшее, архитектор, стаж работы в сфере сохранения объектов культурного наследия 22 года; кандидат исторических наук (диплом ДКН № 001809 от 21.06.2006 г.), доцент кафедры истории архитектуры и основ проектирования ИрННТУ. государственный эксперт, аттестованный приказом Министерства культуры Российской Федерации от 16.08.2017 г. № 1380

Повестка дня:

1. Согласование заключительных выводов экспертной комиссии и подписание заключения (акта) государственной историко-культурной экспертизы проекта территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а., шифр: 23-05-2018.

(Удина Н.Л., Никитина Л.А., Прокудин А.Н.).

2. Принятия решения о передаче акта государственной историко-культурной экспертизы заказчику – ООО «Ретрострой».

Слушали: Удину Н.Л., Никитину Л.А., Прокудина А.Н.

Решили:

Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а, в составе:

охранная зона (ОЗ),

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ «А», ЗРЗ «Б»)

а также **режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий указанных зон охраны**, представленные в научно-проектной документации - проекте территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом-контора Челябинского управления курортами, санаториями и домами отдыха ВЦСПС», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, 51а, шифр: 23-05-2018, выполненной в 2018 году ООО «Ретрострой»,

соответствуют (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Решение принято единогласно.

2. Председателю Экспертной комиссии Н.Л. Удиной направить на подпись оформленный текст заключения (акта) экспертизы с формулировкой окончательных выводов.

Решение принято единогласно.

3. Произвести подписание подготовленного заключения (акта) в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569 в следующей последовательности: 1) Удина Н.Л. 2) Никитина Л.А. 3) Прокудин А.Н.

4. Направить заключение (акт) экспертизы Заказчику – ООО «Ретрострой» со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF) с документами, прилагаемыми к настоящему акту, и являющимися его неотъемлемой частью, подписанное усиленными квалифицированными электронными подписями, в течение двух рабочих дней с даты оформления заключения экспертизы.

Решение принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии

Н.Л. Удина

Ответственный секретарь комиссии

Л.А. Никитина

Член экспертной комиссии

А.Н. Прокудин