

## АКТ

**государственной историко-культурной экспертизы**  
**проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения**  
**«Здание бывшей мельницы торгового дома «Н.И. Петров и Ф.И. Поляков»»,**  
**расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 3-го Интернационала,**  
**д. 105**

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

**Дата начала проведения экспертизы:** 20 июня 2022 года.

**Дата окончания проведения экспертизы:** 04 июля 2022 года.

**Место проведения экспертизы:** г. Москва, г. Санкт-Петербург, Калининград.

### Сведения о заказчике экспертизы:

Наименование	Индивидуальный предприниматель Займогов А.И
ИНН, ОГРНИП	ИНН 661705657377, ОГРНИП 321665800117621.

### Сведения об экспертах, проводивших экспертизу:

Председатель экспертной комиссии:

<b>Фамилия, имя, отчество</b>	<b>Хаутиев Шарпудин Маулиевич</b>
Образование	Высшее
Специальность	Юрист, архитектор-реставратор
Учёная степень (звание)	нет
Стаж работы	13 лет (по профилю экспертной деятельности).
Место работы, должность	1-й заместитель директора музея-усадьбы Кусково, г. Москва
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 25 декабря 2019 г. № 2032: - 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

	<p>историко-культурного значения объекта культурного наследия;</p> <p>- <u>проекты зон охраны объекта культурного наследия;</u></p> <p>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</p> <p>- 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 статье 30 Федерального закона 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;</p> <p>- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.</p>
--	---

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

<b>Фамилия, имя и отчество</b>	<b>Бублик Валерий Николаевич</b>
Образование	высшее, Калининградский государственный университет; профессиональная переподготовка АНО ДПО Уральский институт повышения квалификации и переподготовки; Повышение квалификации в 2014 году, 2017 году ЧОУ ВО «Санкт-Петербургский институт искусств и реставрации» и в 2020 г. ФГБУ ВО «Казанский архитектурно-строительный университет», Экспертиза объектов культурного наследия от 03.10.2014 года № 120/2014 и от 04.10.2017 №263/2017, Сохранение, использование и популяризация объектов культурного наследия. Реставрация памятников архитектуры от 10.04. 2020 № 21540
Специальность	историк, диплом РВ № 248754; архитектор-реставратор, диплом 592400078743; Экспертиза объектов культурного наследия от 03.10.2014 года № 120/2014 и от 04.10.2017 №263/2017, Сохранение, использование и популяризация объектов культурного наследия. Реставрация памятников архитектуры от 10.04. 2020 № 21540
Ученая степень	нет
Стаж работы	29 лет (по профилю экспертной деятельности)
Место работы и должность	ИП Бублик В.Н.
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>приказ Министерства культуры Российской Федерации от 11.10.2021 № 1668:</p> <p>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</p> <p>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</p> <p>- документы, обосновывающие изменение</p>

	<p>категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</p> <p><i>- проекты зон охраны объекта культурного наследия;</i></p> <p>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</p> <p>- документация или Томы 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</p>
--	--

Член экспертной комиссии:

<b>Фамилия, имя и отчество</b>	<b>Каргинов Марат Дмитриевич</b>
Образование	высшее
Специальность	инженер-строитель ПГС
Ученая степень	нет
Стаж работы	25 лет
Место работы и должность	ООО «ГК «Строй-Эксперт», генеральный директор, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 26 ноября 2019 г. №1828:</p> <p>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</p> <p>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</p> <p>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия в реестр;</p> <p>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</p> <p><i>- проекты зон охраны объекта культурного наследия;</i></p> <p>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</p> <p>- 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,</p>

	<p>мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона 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.</p>
--	---

**Информация о том, что в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперт (эксперты) несет ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении.**

Настоящим подтверждается, что государственные эксперты Хаутиев Ш.М., Бублик В.Н., Каргинов М.Д. участвующие в проведении экспертизы, несут ответственность за достоверность информации, изложенной в заключении экспертизы, в соответствии с действующим законодательством.

#### **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.

#### **Нормативные правовые акты, обосновывающие решения экспертизы:**

1. Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
3. Земельный кодекс Российской Федерации.
4. Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.
5. Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.
6. Приказ Минэкономразвития России от 23.11.2018 № 650.

**Цель экспертизы.**

Определение соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия установления зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мельницы торгового дома «Н.И. Петров и Ф.И. Поляков»», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 3-го Интернационала, д. 105, режимов использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия.

**Объект экспертизы.**

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мельницы торгового дома «Н.И. Петров и Ф.И. Поляков»», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 3-го Интернационала, д.

**Сведения о разработчике документации.**

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мельницы торгового дома «Н.И. Петров и Ф.И. Поляков»», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 3-го Интернационала, д. 105. разработан в 2022 году индивидуальным предпринимателем Займоговым А. И. (далее – Автор Проекта).

**Перечень документов, представленных заявителем.**

Автором Проекта в соответствии с пунктом 16 Постановления Правительства РФ от 15.07.2009 года № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе (с изменениями на 27 апреля 2017 года)» (далее - Постановление Правительства РФ от 15.07.2009 года № 569) представлен проект зон охраны объекта культурного наследия.

**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.**

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:

- рассмотрены представленные Заявителем (Заказчиком) документы, подлежащие экспертизе;
- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по Объекту экспертизы;
- осуществлено аналитическое изучение материалов 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 территориях;
  - научной обоснованности предлагаемых проектных решений.

Указанные исследования проведены 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.**

Автором Проекта представлены следующие сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мельницы торгового дома «Н.И. Петров и Ф.И. Поляков»», расположенном по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 3-го Интернационала, д. 105.

<b>Объект</b>	Здание бывшей мельницы торгового дома «Н.И. Петров и Ф.И. Поляков»
<b>Номер в реестре</b>	-
<b>Адресная информация</b>	Челябинская область, г. Челябинск, ул. 3-го Интернационала, д. 105
<b>Регион расположения объекта</b>	Челябинская область
<b>Учетный номер</b>	-
<b>Категория историко-культурного значения</b>	Регионального значения
<b>Вид объекта</b>	Памятник
<b>Общая видовая принадлежность</b>	-
<b>Дата создания</b>	-

<b>Нормативно-правовой акт, на основании которого объект был принят на государственную охрану</b>	Приказ Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области от 27. 07. 2021 г., № 129
---	---

Сведения о наличии или об отсутствии границ территории объекта культурного наследия:

Границы территории объекта культурного наследия утверждены Приказом Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области от 27. 07. 2021 г., № 129.

Сведения о наличии или об отсутствии зон охраны объекта культурного наследия:

Границы зоны охраны объекта культурного наследия не утверждены.

**Историческая справка об объекте культурного наследия регионального значения.**

Автором Проекта проведены историко-архивные и историко-библиографические изыскания, историко-градостроительный и историко-архитектурный анализ исследуемой территории, представлены исторические сведения об Объекте культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мельницы торгового дома «Н.И. Петров и Ф.И. Поляков»», расположенном по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 3-го Интернационала, д. 105, включая архивные фотоматериалы; краткий исторический очерк градостроительного развития города Челябинска, с приложением фрагментов исторических планов; формирование историко-архитектурной среды территории проектирования.

В 1906 году, по договору от 23 февраля мещанин города Шадринска Пермской губернии Николай Иванович Петров совместно с крестьянином села Среднее Якушкино Новомайнской волости Ставропольского уезда Самарской губернии Федором Исааковичем Поляковым образовали торговый дом «Н. И. Петров и Ф. И. Поляков». 10 мая 1906 года они подали заявление в Челябинскую городскую думу: «Желая устроить небольшую паровую вальцовую мельницу на окраине города Челябинска, имеем честь покорнейше просить Ваше Высокородие сделать зависящее распоряжение об отводе нам соответствующего участка земли в размере двух десятин близ склада винной монополии, рядом со складом «Лаптевы и Манаев».

На заседании городской думы, состоявшемся 31 мая 1906 года, было предписано «сдать торговому дому «Н. И. Петров и Ф. И. Поляков» в аренду сроком на 24 года, без права дальнейшей аренды после истечения 24-летнего срока, участок городской выгонной земли на задах Казенного винного склада, в интервале на 20 сажен [длиной по улице] и в глубину до [полосы] отчуждения железной дороги, в количестве двух десятин...».

Корпус мельницы, судя по всему, был возведен уже в 1906 году – это подтверждает надпись «1906 г.», просматривавшаяся по центру верхней части главного фасада, однако установка и наладка оборудования, по-видимому, продолжалась и всю первую половину

следующего года, поскольку еще в середине мая 1907 года в городскую управу от торгового дома поступало заявление об установке на мельнице второго парового котла. Судя по документам, мельница практически полностью была оснащена оборудованием фирмы, достаточно известной по всей России – торгово-промышленным товариществом «Антон Эрлангер и К<sup>о</sup>». По красной линии улицы, практически прямо перед самой мельницей, одним из представителей торгового дома – Николаем Петровым – был выстроен деревянный одноэтажный дом, внешним видом больше напоминая древнерусский терем, служивший одновременно в качестве жилого дома и конторы торгового дома. Дореволюционных изображений мельницы и этого дома сохранилось чрезвычайно мало, да и те, что дошли до нашего времени, были сделаны не фотографом-профессионалом, а проживавшим неподалеку от мельницы, на Восточном бульваре (ныне улица Могильникова), акцизным чиновником Константином Теплоуховым.

Точную дату вступления в строй мельницы установить не удалось, но, очевидно, в 1907 году она уже действовала. 18 октября 1908 года появляется обращение торгового дома к Челябинской городской управе: «Торговый дом, обсудив настоящее положение своих торговых дел, пришел к следующему заключению: хотя актив торгового дома и превышает его пассив, но дальнейшее ведение наших дел не представляется возможным. Наша юная фирма начала свои операции при очень скромных средствах. Недостаток оборотных средств постоянно вынуждал торговый дом обращаться к содействию кредитных учреждений, и фирма наша существовала и работала только благодаря учету векселей».

В скором времени Николай Петров и Фёдор Поляков отдают все свои постройки, включая здание мельницы, в залог крестьянину Соловьеву и купцу Ивану Дмитриевичу Авдееву, а им самим принадлежит лишь арендное право на землю. Какое-то время мельница оставалась за Соловьевым и Авдеевым как за залогодержателями, однако в скором времени право на половину построек Соловьева приобрел с торгов Всеволод Васильевич Лоренсов, практически сразу переуступивший его челябинскому мещанину Ивану Михайловичу Борисову. Уже в документах, датированных началом 1909 года, говорится, что Авдеев и Борисов приобрели мельничные строения с публичных торгов. Причем приобрели они их уже не как мельницу, а как строительный материал, поскольку еще в январе 1909 года было объявлено о продаже «на слом и снос паровой мукомольной мельницы, домов и построек торгового дома «Н. И. Петров и Ф. И. Поляков». А все мельничные машины и оборудование решением Троицкого окружного суда от 24 марта 1909 года были признаны собственностью товарищества «Антон Эрлангер и К<sup>о</sup>». 22 мая 1910 года состоялось собрание кредиторов обанкротившегося торгового дома, на котором Авдееву и Борисову было предложено уступить свои права на мельничные постройки, и они согласились продать их за 25000 рублей. Одновременно с этим Авдеев и Борисов предложили кредиторам уступить им право аренды на земельный участок, где расположена мельница, чтобы восстановить ее и пустить в действие, но



к единому мнению тогда прийти так и не удалось. При осмотре мельничных построек в июле 1910 года выяснилось, что «вся усадьба, постройки, механическое оборудование мельницы имеют вид запустелый, заброшенный; двор, двери построек заросли травой; крыши, водосточные трубы покрыты ржавчиной, местами трубы отломаны, крыши раскрываются, двери отпадают, на лестницах голубиный помет, на машинах, ситах масса мучной и обыкновенной пыли; воздух в зданиях спертый, сырой, затхлый и т. д.». Тогда 11 сентября 1910 года Авдеев и Борисов обратились в Челябинскую городскую думу с предложением «покупки городом у нас мельницы ввиду того, что мы от бездействия ее терпим большие убытки». Комиссия, работавшая над вопросом о возможности приобретения этой мельницы в собственность города, выяснив, что «большая и лучшая часть механизмов» в ней принадлежит товариществу «Антон Эрлангер и К<sup>о</sup>», сочла такую сделку невыгодной. В дальнейшую судьбу мельничных строений в январе 1912 года вмешался гласный Челябинской городской думы Пётр Филиппович Туркин: «Мне кажется, для всякого понятно и ясно, что арендные отношения города с Петровым об участке земли под мельницу с самого начала их создались и поставлены были неправильно и ненормально, если притом принять во внимание, что от этой мельницы проектировалась еще железнодорожная ветка к станции Челябинск для общего пользования с другими городскими арендаторами участков под лесные склады. Ни эта ветка, ни исправное поступление арендных денег в течение арендного срока решительно не были ничем гарантированы. Условия с Петровым, выраженные в домашнем условии, настолько были шатки и невыгодны как для самого его, арендатора, так и для города, что это сказалось на первых же порах сооружения мельницы, стоящей с другими строениями десятки тысяч рублей. Тогда как из этого местного полезного промышленного заведения могла создаться вполне правильная, прочная и выгодная как для промышленника, так и для городского общества, экономическая оброчная статья. Гораздо лучше было сдать участок земли в аренду на более продолжительный срок, но при условии прикрепления к нему навсегда этой мельницы с принадлежностями. Здания должны принадлежать городу с самого их возведения так же, как, например, была сдана городская земля на берегу реки Миасс под постройку деревянной мельницы, которая, по окончании срока аренды, на полном ходу, поступила в полное распоряжение города. Иначе всегда возможны, должны быть и будут конфликты, которые впредь трудно даже и предусмотреть, как это и случилось с мельницей Петрова: сам он разорился, скрылся, семью оставил на произвол, кредиторы от мельницы не получили ни копейки, затраченный капитал на мельницу остается непроизводительным и восторжествовала лишь одна спекулятивная предприимчивость». 24 июля 1912 года городская дума единогласно определила: «принадлежащий Ивану Дмитриевичу Авдееву и Ивану Михайловичу Борисову каменный (кирпичный) корпус мельницы с мельничной железной трубой на каменном фундаменте, жилым домом и со всем надворным пристроем при мельнице, заплотами и проч. приобрести в собственность Челябинского городского общественного управления как

движимое имущество (строительный материал) за десять тысяч рублей...». Фактически мельница поступила в распоряжение города 1 августа 1912 года, а уже через несколько дней городская управа опубликовала в ряде газет объявление о ее сдаче в аренду или продаже. Объявление городской управы, очевидно, так и осталось невостребованным, поскольку в начале декабря 1912 года рассматривалось предложение о переводе из Заречной части города в здание бывшей мельницы Петрова и Полякова ремесленной школы. По всей видимости, этого не случилось, поскольку на «Плане уездного города Челябинска Оренбургской губернии» 1913 года издания, она по-прежнему обозначена как «заброшенная паровая мельница», да и ремесленная школа, судя по более поздним упоминаниям, своего местонахождения не изменила.

Началась Первая Мировая война. В пустующем доме и здании мельницы с октября 1914 года разместили «нестроевых нижних чинов» 269-й пешей Оренбургской дружины. По некоторым данным, вновь мельница заработала только в период НЭПа. Тогда некоторые государственные предприятия оказались денационализированы, другие – сданы в аренду; стало возможным создание собственных промышленных предприятий частным лицам. В советские годы на площадке мельницы Петрова и Полякова разместился мукомольный завод, здание долгое время использовалось и продолжает использоваться по прямому назначению.

### **Историко-культурный опорный план территории, на которой находятся объекты культурного наследия**

В соответствии с пунктом 4 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» в Проекте представлены чертежи «Историко-культурного опорного плана». Книга содержит следующую информацию (в графическом виде):

- Основной чертеж;
- Схема защитной зоны объекта культурного наследия;
- Схема границ земельных участков;
- Схема хронологии застройки;
- Историко-градостроительный анализ;
- Схема этажности застройки.

Автором Проекта по результатам натурных обследований, историко-архивных и историко-библиографических изысканий, историко-градостроительного и историко-архитектурного анализа на Историко-культурном опорном плане показаны все объекты культурного наследия, расположенные в границах территории проектирования; элементы архитектурной среды хутора

(средовая ценная застройка, современная нейтральная застройка), композиционно связанные с рассматриваемыми Объектами культурного наследия.

**Сведения об архитектурных особенностях объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мельницы торгового дома «Н.И. Петров и Ф.И. Поляков»», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 3-го Интернационала, д. 105.**

Рассматриваемый объект культурного наследия «Здание бывшей мельницы торгового дома «Н.И. Петров и Ф.И. Поляков»» находится в северо-западной части квартала на территории Первого хлебокомбината.

Здание бывшей мельницы Петрова и Полякова заглублено относительно красной линии ул. 3-го Интернационала, однако крупный масштаб делает его высотной доминантой на этом участке улицы. Западным фасадом объект обращен на улицу 3-го Интернационала.

Рассматриваемый объект представляет собой прямоугольное в плане здание с более поздними пристроями с южной стороны. Общая высота здания – шесть этажей.

Объект можно отнести к кирпичному стилю в рамках эклектики. На северном фасаде расположен главный вход в здание и габариты лестничного объема, освещенного окнами второй слева оси. Габариты лестничного объема подчеркнуты на фасаде фланкирующими эту ось контрфорсами со слоистыми пилястрами со свесами, завершается ось треугольным щипцом с круглым окном и со стилизованными «машикулями» под карнизом. На западном фасаде, решенном в четыре оси, во второй справа оси размещены дверные проемы, с выходом на внешнюю металлическую лестницу, связывающую все этажи.

**Материалы ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения.**

В соответствии с пунктом 4 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» Автором Проекта проведен анализ композиционных связей Объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения, по результатам которого выполнен историко-культурный опорный план.

Объект культурного наследия «Здание бывшей мельницы торгового дома «Н.И. Петров и Ф.И. Поляков»», находится в восточной части города Челябинск, в квартале, ограниченном улицами Труда (быв. Сибирская), 3-го Интернационала (быв. Восточный бульвар), Постышева, автодорога Меридиан.

Сохранность условий визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде обеспечивается пешеходными маршрутами зрительного восприятия на рассматриваемом участке в каналах улиц 3-го Интернационала и Труда.

На исследуемой территории происходит визуальное взаимодействие ценных исторических фрагментов в виде рассматриваемого Объекта, объекта культурного наследия регионального значения ансамбля «Казенный винный склад», 1902 г., по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 3-го Интернационала, 90, и современного градостроительного окружения. Данные объекты культурного наследия имеют визуальную связь, просматриваются в одном видовом кадре в северном и южном направлениях в панораме улицы 3-го Интернационала.

Здание бывшей мельницы Петрова и Полякова заглублено относительно красной линии ул. 3-го Интернационала, однако крупный масштаб и высотность в 6 этажей делает его высотной доминантой на этом участке улицы.

Рассматриваемый объект культурного наследия расположен на закрытой территории Первого хлебокомбината, что осложняет его визуальное восприятие, так как объект окружают здания масштабные по своим габаритным характеристикам, но меньшей этажности.

С западной стороны на улице 3-го Интернационала, перед рассматриваемым объектом, расположены объекты капитального строительства, которые затрудняют целостное визуальное восприятие рассматриваемого объекта со стороны улицы. Данные объекты капитального строительства расположены вдоль красной линии ул. 3-го Интернационала и частично перекрывают западный фасад рассматриваемого объекта культурного наследия.

В канале улицы Труда рассматриваемый объект культурного наследия имеет визуальную связь с расположенными вблизи от него кирпичными зданиями, не являющимися объектами культурного наследия, но стилистически перекликающимися с ним.

Бассейн видимости объекта формируется за счет прямоугольной сетки улиц, ограничивающих рассматриваемый квартал. Объект имеет средний бассейн видимости.

Исследуемый квартал, в котором расположен объект культурного наследия «Здание бывшей мельницы торгового дома «Н.И. Петров и Ф.И. Поляков»» находится в историческом центре города Челябинск. Рассматриваемый объект расположен на территории Первого хлебокомбината. Планировочная структура квартала сохранила исторические очертания и подлежит сохранению. В рассматриваемом и прилегающих кварталах сохранилась историческая застройка, представленная зданиями XIX-XX века.

Исторические зеленые насаждения на рассматриваемой территории отсутствуют. Озеленение в рассматриваемом и соседних кварталах достаточно обширное и представлено линейной посадкой деревьев.

В ходе исследования были выявлены наиболее благоприятные точки восприятия объекта, расположенные в канале улиц 3-го Интернационала и Труда. С данных точек обеспечивается фрагментарное визуальное восприятие объекта культурного наследия.

На исследуемой территории происходит визуальное взаимодействие ценных исторических фрагментов в виде рассматриваемого Объекта, объекта культурного наследия регионального значения ансамбля «Казенный винный склад», 1902 г., по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 3-го Интернационала, 90, и современного градостроительного окружения. Данные объекты культурного наследия имеют визуальную связь и просматриваются в одном видовом кадре в канале улицы 3-го Интернационала.

По результатам исследований рассматриваемой территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мельницы торгового дома «Н.И. Петров и Ф.И. Поляков»» было установлено, что памятник является доминантным в квартале, за счет своей этажности; а также имеет средний оптимальный бассейн видимости, который подлежит сохранению.

Автор Проекта учитывал:

- градостроительное положение объекта культурного наследия;
- объемно-пространственную структуру населенного пункта;
- геоморфологические особенности территории;
- особенности зрительного восприятия объекта культурного наследия;
- границы современного землепользования;
- особенности перспективного развития территории.

**Экспертная комиссия при исследовании материалов Проекта, состоящего из обосновывающей части (текстовый и графический разделы), содержащей результаты историко-культурных исследований и визуально-ландшафтного анализа, и утверждаемой части (графический и текстовый разделы), которая включает описание границ проектируемых зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и земельных участков и градостроительных регламентов в границах данных зон, сочла их достаточными для подготовки заключения.**

#### **Состав научно-проектной документации.**

Том 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны.

Книга 1. Историко-культурные исследования (ИКИ);

Книга 2. Историко-культурный опорный план (ИКОП);

Книга 3. Ландшафтно-визуальный анализ (ЛВА).

Том 2. Проект зон охраны.

Книга 1. Утверждаемая часть (УЧ).

#### **Характеристика научно-проектной документации.**

В соответствии с пунктом 6 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» Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мельницы торгового дома «Н.И. Петров и Ф.И. Поляков»», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 3-го Интернационала, д. 105, разработанный ИП «Займогов А. И.», Шифр: ЧО-112-ПЗО-21, представляет документацию в текстовом и графическом виде, содержащую описание проектируемых зон объекта культурного наследия, проекты режимов использования земель и земельных участков в соответствии с п.2. ст.34 Федерального закона 73-ФЗ и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон в соответствии с п.3. ст.34 Федерального закона 73-ФЗ.

Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мельницы торгового дома «Н.И. Петров и Ф.И. Поляков»», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 3-го Интернационала, д. 105, и координаты характерных точек границ зон охраны объекта культурного наследия на схемах позволяют однозначно определить границы зон охраны объекта культурного наследия с нормативным значением точности, предусмотренным для ведения государственного кадастра недвижимости.

В основу Проекта зон охраны положены комплексные историко-культурные исследования, которые включают предварительные работы, историко-архитектурные, историко-градостроительные исследования; историко-архивные и историко-библиографические изыскания, обобщенные в материалах по обоснованию проекта Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию). Разработка Проекта зон охраны - утверждаемая часть (Проект зон охраны (итоговая часть)) осуществлена на основе материалов по обоснованию Проекта.

**Эксперты при исследовании материалов Научно-проектной документации, представленных на экспертизу, сочли их достаточными для подготовки заключения.**

**Характеристика обосновывающей части научно-проектной документации (материалы историко-культурных исследований).**

В процессе работы над экспертизой использованы необходимые сведения об объектах культурного наследия, представленных Разработчиками Проекта в Разделе I. «Материалы по обоснованию проекта. Материалы историко-культурных исследований», в соответствии с требованиями ст. 20 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ и Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской

Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мельницы торгового дома «Н.И. Петров и Ф.И. Поляков»», 1818 г., расположенный по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 3-го Интернационала, д. 105, принят на государственную охрану на основании Приказа Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области от 27. 07. 2021 г., № 129 в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения Здание бывшей мельницы торгового дома «Н.И. Петров и Ф.И. Поляков»».

В Томе 1 Книге 1 «Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)» даны краткие исторические сведения о формировании города Челябинска, историко-градостроительная характеристика рассматриваемой территории, сопровождаемые фрагментами разновременных городских планов, архивные и современные фотографии, приведены сведения о расположенных в границах исследуемой территории объектах культурного наследия.

Разработчиками Проекта в результате натурных обследований, историко-архивных и историко-библиографических изысканий определены и указаны на Историко-культурном опорном плане элементы архитектурной среды территории, композиционно связанные с рассматриваемыми Объектами культурного наследия.

Автором Проекта на основании проведённых исследований выполнены:

- Историко-архитектурный анализ;
- Историко-градостроительный анализ;
- Ландшафтно-визуальный анализ с установлением фактического бассейна видимости объектов культурного наследия, включая фотофиксацию со всех основных планировочных узлов;
- исследована документация градостроительного планирования города Челябинска;
- определены главные точки визуального восприятия объекта;
- дана оценка существующей градостроительной ситуации;
- выполнен историко-культурный опорный план.

### **Характеристика утверждаемой части (Проект зон охраны).**

В Томе 2 Книге 1 Автором Проекта дано обоснование предлагаемых зон охраны объекта культурного наследия. Зоны охраны устанавливаются на основании:

1) материалов по обоснованию настоящего проекта:

- архивных и библиографических исследований;
- анализа нормативно-правовой базы предмета проектирования;
- анализа градостроительной и землеустроительной документации города Челябинска;

2) натуральных и камеральных исследований:

- разработки историко-культурного опорного плана проектируемой территории;
- ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия.

В соответствии со п. 4 статьи 34 Федерального закона № 73-ФЗ предлагаемые настоящим Проектом особые режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранных зон разработаны исходя из требований Градостроительного кодекса РФ и 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» (далее – Положение).

Для объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мельницы торгового дома «Н.И. Петров и Ф.И. Поляков»», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 3-го Интернационала, д., определен следующий состав зон охраны:

- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, подзона ЗРЗ-1;**
- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, подзона ЗРЗ-2;**
- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, подзона ЗРЗ-3.**

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 – территория, которая назначается на основании ландшафтно-визуального анализа исходя из основного бассейна видимости Объекта. Данная зона назначается на территорию общего пользования в целях сохранения бассейна видимости Объекта в канале улицы 3-го Интернационала, и вместе с тем, возможностью использования подземного пространства для современного функционирования территории (строительство подземных переходов, линий метрополитена, инженерных сооружений, что невозможно при назначении Охранной зоны объекта культурного наследия). Для ЗРЗ-1 устанавливаются ограничение высотности застройки – только подземные сооружения транспортной и инженерной инфраструктур, ограничение в использовании рекламы и запрет на строительство инженерных сетей наземным и надземным способом.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 – территория, которая назначается на основании исследования взаимосвязи Объекта и его градостроительного окружения в его квартале. Данный участок представлен малоэтажными зданиями, расположенными на первой линии застройки квартала со стороны ул. 3-го Интернационала. Здесь ограничение высоты при строительстве назначается в соответствии с высотой существующей застройки, позволяя тем самым сохранить условия восприятия Объекта, расположенного в глубине квартала. Дополнительно устанавливаются требования, ограничивающие внешний облик строящихся объектов капитального строительства для



создания гармоничного окружения в восприятии Объекта с основных точек восприятия по ул. 3-го Интернационала.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 – территория, которая назначается на основании исследования взаимосвязи Объекта и его градостроительного окружения в его квартале. Данный участок представлен промышленными зданиями и строениями от 1 до 5 этажей в ближайшем окружении Объекта во внутриквартальном пространстве. Здесь ограничение высоты при строительстве назначается в соответствии с высотой объекта культурного наследия, для недопущения появления в окружении Объекта высотных доминант. сохранить условия восприятия Объекта, расположенного в глубине квартала. Дополнительно устанавливаются требования, ограничивающие внешний облик строящихся объектов капитального строительства для создания гармоничного окружения в восприятии Объекта с основных точек восприятия по ул. 3-го Интернационала.

**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.**

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 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, на сохранение его роли в объемно-пространственной структуре города Челябинска, визуальных связей и секторов обзора объекта культурного наследия.

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 зон охраны объекта культурного наследия.

Эксперты при исследовании материалов проектной документации, представленных на экспертизу, сочли их достаточными для подготовки заключения.

**Обоснования вывода экспертизы.**

Рассмотрев представленный на экспертизу Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мельницы торгового дома «Н.И. Петров и Ф.И. Поляков»», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 3-го Интернационала, д. 105, разработанный индивидуальным предпринимателем Займоговым Александром Игоревичем в 2022 году, экспертная комиссия отмечает полноту состава разделов Проекта, комплексный подход к решению поставленной задачи по обеспечению сохранности Объекта культурного наследия 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».

Автором Проекта собраны исходные данные (копии нормативных правовых актов, регламентирующих градостроительных документов и др., касающихся исследуемой территории), проведен анализ документации территориального планирования и градостроительного зонирования рассматриваемой территории. На основе историко-культурных исследований по объекту культурного наследия и его территории, ландшафтно-визуального анализа, при учете существующей градостроительной ситуации и имеющихся нормативных правовых документов даются обоснования предлагаемых проектом границ территорий зон охраны объекта культурного наследия.

В рассматриваемой проектной документации в соответствии с Положением о зонах охраны содержатся необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях и материалы по обоснованию проекта.

Приведенные в Проекте материалы современной фотофиксации Объекта и окружающей его территории, служат наглядной иллюстрацией к историко-градостроительному и ландшафтно-визуальному анализам исследуемой территории, результаты которых представлены графическими материалами.

Границы историко-культурных исследований были определены на основании зоны наилучшего зрительного восприятия, характеристики объекта исследования, особенностей сложившейся градостроительной ситуации.

Автором Проекта проведен ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия с окружающей застройкой. Исследования выполнены для получения данных о характере видовых раскрытий объекта культурного наследия, композиционно-видовом влиянии на прилегающие территории. В ходе детального анализа были выявлены точки и сектора раскрытия памятника истории и культуры, определена художественная ценность и соподчиненность визуального восприятия. В состав материалов натурных исследований входит фотофиксация объекта культурного наследия с основных видовых точек. На основании историко-архивных исследований и натурального обследования территории был выполнен историко-культурный опорный план и ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей, которые позволили дать оценку окружающей объект исследования застройке и планировочной структуре, сложившейся вокруг него, с точки зрения историко-культурной ценности. На их основе выполнен проект зон охраны объекта культурного наследия.

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 Автором Проекта анализ историко-градостроительного, историко-культурного значения и 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.

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.

Предлагаемые проектом режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах проектируемых зон охраны объекта культурного наследия, соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объекта культурного наследия.

Графическое обеспечение Проекта комиссия экспертов считает достаточным.

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 зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мельницы торгового дома «Н.И. Петров и Ф.И. Поляков»», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 3-го Интернационала, д. 105, в составе: зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1; зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мельницы торгового дома «Н.И. Петров и Ф.И. Поляков»», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 3-го Интернационала, д. 105, представленных в составе Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мельницы торгового дома «Н.И. Петров и Ф.И. Поляков»», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 3-го Интернационала, д. 105, (шифр: ЧО-112-ПЗО-21), разработанного индивидуальным предпринимателем Займоговым Александром Игоревичем в 2022 году, **СООТВЕТСТВУЮТ** (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

**В соответствии с подпунктами «а», «б» и «в» пункта 26 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569, к настоящему заключению прилагаются:**

1. Приложение № 1. Схема зон охраны объекта культурного наследия.
2. Приложение № 2. Режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мельницы торгового дома «Н.И. Петров и Ф.И. Поляков»», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 3-го Интернационала, д. 105.
3. Протокол № 1 организационного заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мельницы торгового дома «Н.И. Петров и Ф.И. Поляков»», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 3-го Интернационала, д. 105.
4. Протокол № 2 итогового заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мельницы торгового дома «Н.И. Петров и Ф.И. Поляков»», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 3-го Интернационала, д. 105.

Дата оформления заключения экспертизы: **04 июля 2022 года.**

Председатель экспертной комиссии

Ш.М. Хаутиев

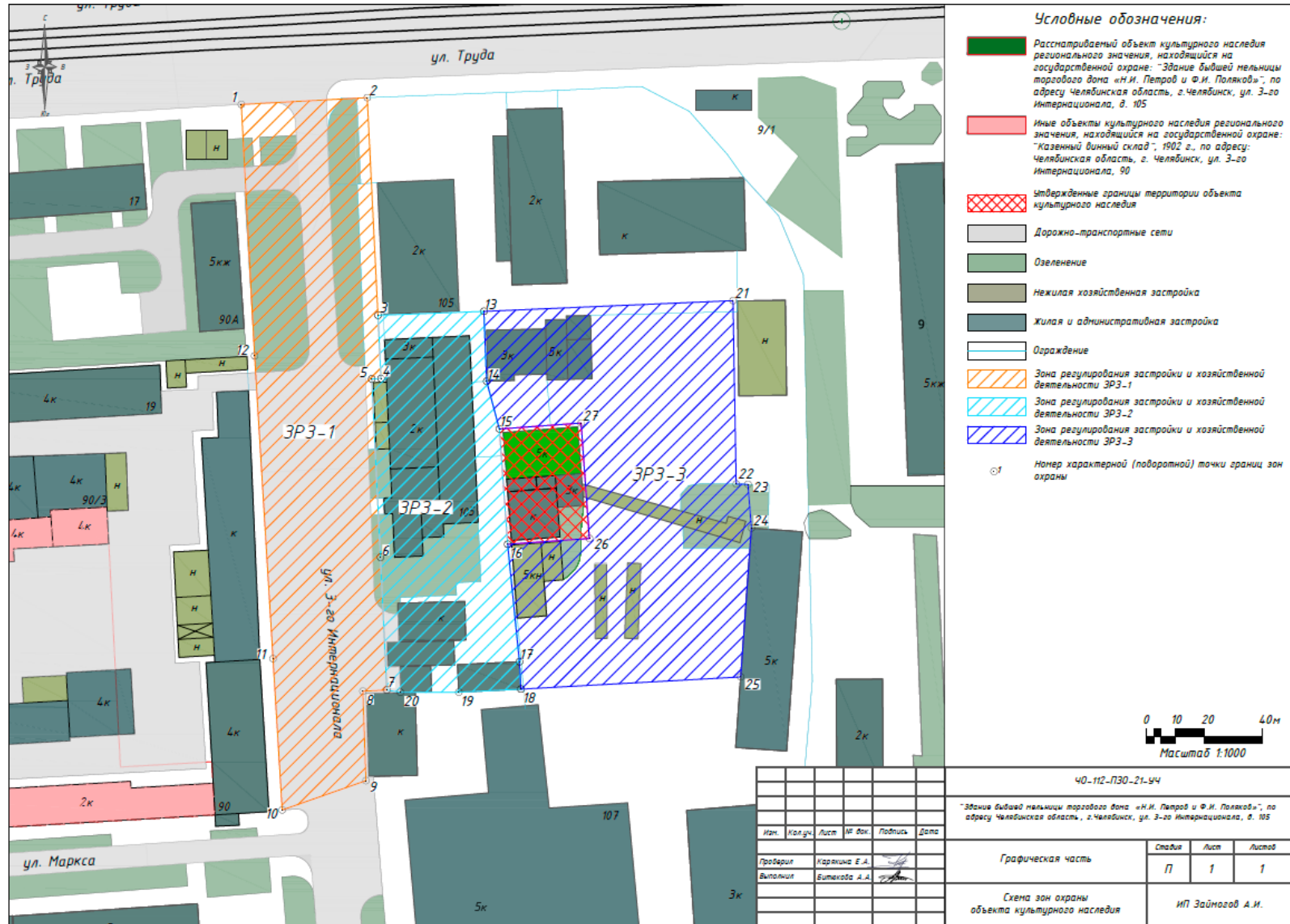
Ответственный секретарь экспертной комиссии

В.Н. Бублик

Член экспертной комиссии

М.Д. Каргинов

Схема зон охраны объекта культурного наследия



**Режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мельницы торгового дома «Н.И. Петров и Ф.И. Поляков»», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 3-го Интернационала, д. 105.**

**Особый режим использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия ЗРЗ-1**

**В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 разрешается:**

- 1) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;
- 2) организация пешеходных и велосипедных дорожек;
- 3) строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:
  - сооружения только для обслуживания транспортной и инженерной инфраструктуры;
  - строительство только подземных объектов;
- 4) строительство подземных линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктур;
- 5) снос (демонтаж) объектов капитального строительства, а также некапитальных строений и сооружений;
- 6) мероприятия по регулировке озеленения, санитарные рубки, уборка сухостоя, посадка кустарников, разбивка газонов, цветников;
- 7) ремонт и реконструкция существующих линейных объектов наземной и надземной инженерной инфраструктуры;
- 8) установка и реконструкция остановочных комплексов общественного транспорта с применением каркасного типа конструкций с заполнением светопрозрачными материалами;
- 9) устройство местных проездов к зданиям, пожарных и технических проездов;
- 10) размещение временных инженерных сетей, сооружений (бытовок, ограждения и т.д.) на период строительных и ремонтных работ.

**В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 запрещается:**

- 1) размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожаро- и взрывоопасности;
- 2) строительство объектов капитального строительства с нарушением требований к строительству объектов капитального строительства для данной зоны;
- 3) наземный и надземный способ строительства линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет), кроме временных сетей;
- 4) проведение строительных и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, без наличия в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия;
- 5) ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с увеличением высотных отметок;

- б) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия;
- 7) размещение телевизионных и радиоантенн, базовых станций сотовой связи;
- 8) установка отдельно стоящих средств наружной рекламы, не соответствующих следующим требованиям:
  - площадь информационного поля по короткой стороне не более 1,2 метра и по длинной стороне не более 1,7 метра;
  - высота конструкции не более 2,5 метра.

**Режим использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2.**

**В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 разрешается:**

- 1) строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:
  - максимальная высота зданий, строений, сооружений – 10 метров, от отметки земли до максимальной отметки крыши;
  - материалы отделки фасадов – красный керамический кирпич, штукатурка с окраской неярких светлых, либо охристых тонов;
- 2) реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:
  - с сохранением объемно-пространственных характеристик (размеров, пропорций, высоты) или, в случае изменения объемно-пространственных характеристик, без превышения предельных параметров строительства в границах данной зоны;
  - с использованием материалов отделки фасадов и цветового решения в соответствии с требованиями к строительству объектов капитального строительства в границах данной зоны;
- 3) ремонт и реконструкция существующих линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет);
- 4) строительство подземных сооружений и линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктур;
- 5) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;
- б) снос (демонтаж) объектов капитального строительства, а также некапитальных строений и сооружений;

**В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 запрещается:**

- 1) строительство объектов капитального строительства с нарушением требований к строительству объектов капитального строительства для данной зоны;
- 2) реконструкция объектов капитального строительства с нарушением требований к реконструкции объектов капитального строительства для данной зоны;
- 3) наземный и надземный способ строительства линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет);
- 4) проведение строительных и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, без наличия в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия;
- 5) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия;
- б) размещение телевизионных и радиоантенн, базовых станций сотовой связи.



**Режим использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3.**

**В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 разрешается:**

- 1) строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:
  - максимальная высота зданий, строений, сооружений – 20 метров, от отметки земли до максимальной отметки крыши;
  - материалы отделки фасадов – красный керамический кирпич, штукатурка с окраской неярких светлых, либо охристых тонов;
- 2) реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:
  - с сохранением объемно-пространственных характеристик (размеров, пропорций, высоты) или, в случае изменения объемно-пространственных характеристик, без превышения предельных параметров строительства в границах данной зоны;
  - с использованием материалов отделки фасадов и цветового решения в соответствии с требованиями к строительству объектов капитального строительства в границах данной зоны;
- 3) ремонт и реконструкция существующих линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет);
- 4) строительство подземных сооружений и линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктур;
- 5) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;
- 6) снос (демонтаж) объектов капитального строительства, а также некапитальных строений и сооружений;

**В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 запрещается:**

- 1) строительство объектов капитального строительства с нарушением требований к строительству объектов капитального строительства для данной зоны;
- 2) реконструкция объектов капитального строительства с нарушением требований к реконструкции объектов капитального строительства для данной зоны;
- 3) наземный и надземный способ строительства линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет);
- 4) проведение строительных и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, без наличия в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия;
- 5) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия;
- 6) размещение телевизионных и радиоантенн, базовых станций сотовой связи.

## ПРОТОКОЛ № 1

**организационного заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мельницы торгового дома «Н.И. Петров и Ф.И. Поляков»», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 3-го Интернационала, д. 105.**

г. Москва, г. Санкт-Петербург, Калининград

«20» июня 2022 г.

Повестка дня:

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.
2. Выборы председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии.
3. Определения порядка работы и принятия решений Экспертной комиссии.
4. Определение перечня дополнительных документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения экспертизы.

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

**Решили:** утвердить следующий состав: Хаутиев Шарпудин Маулиевич, Бублик Валерий Николаевич, Каргинов Марат Дмитриевич.

2. Избрание председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии. Кандидатуры председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии были поставлены на голосование. Решение принято единогласно.

**Решили:** избрать председателем Экспертной комиссии Хаутиева Ш.М., ответственным секретарем Экспертной комиссии – Бублика В.Н.

3. Определение порядка работы и принятие решений Экспертной комиссии. Хаутиев Ш.М. уведомил членов комиссии, что объектом экспертизы является научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мельницы торгового дома «Н.И. Петров и Ф.И. Поляков»», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 3-го Интернационала, д. 105, в следующем составе:

## **Том 1 Материалы по обоснованию проекта зон охраны**

*Книга 1 Историко-культурные исследования (ЧО-112-ПЗО-21-ИКИ).*

*Книга 2. Историко-культурный опорный план (ЧО-112-ПЗО-21-ИКОП).*

*Книга 3. Ландшафтно-визуальный анализ (ЧО-112-ПЗО-21-ЛВА).*

## **Том 2 Проект зон охраны**

*Книга 1 Утверждаемая часть (ЧО-112-ПЗО-21-УЧ).*

**Цель экспертизы:** определение соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия:

– установление зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мельницы торгового дома «Н.И. Петров и Ф.И. Поляков»», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 3-го Интернационала, д.105;

– установления на основании с п.2 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ режимов использования земель и земельных участков и на основании п.3 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мельницы торгового дома «Н.И. Петров и Ф.И. Поляков»», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 3-го Интернационала, д. 105.

Решили:

Определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

1. В своей работе Экспертная комиссия руководствуется статьями 29, 31 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 № 569, иными нормативно правовыми актами Российской Федерации, а также настоящим порядком.

2. Работа Экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний. Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарем Экспертной комиссии по согласованию с остальными членами. Заседание Экспертной комиссии проводит и ее решение объявляет председатель Экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя Экспертной комиссии его обязанности осуществляет ответственный секретарь Экспертной комиссии. В случае невозможности председателя Экспертной комиссии исполнять свои обязанности или его отказа 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 при условии присутствия на заседании всех членов Экспертной комиссии. При равенстве голосов «за» и «против» решающим голосом является голос председателя Экспертной комиссии.

4. Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;
- протоколы рабочих заседаний.

Протокол организационного заседания подписывается всеми членами Экспертной комиссии, остальные протоколы подписываются председателем и ответственным секретарем Экспертной комиссии. Работу Экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь.

5. Об определении основных направлений работы экспертов. Определить следующие направления работы экспертов:

- провести научный сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по проекту с позиции научно-методического соответствия, по содержанию научно-проектной документации, по разделам;
- обсудить на комиссии предварительные результаты рассмотрений, обсудить материалы экспертных заключений членов комиссии.

6. Об утверждении календарного плана работы комиссии экспертов. Утвердить следующий календарный план работы комиссии экспертов:

*20 июня 2022 г. – организационное заседание комиссии экспертов;*

*04 июля 2022 г. – итоговое заседание комиссии экспертов по оформлению, подписанию и передаче заказчику заключения АКТа государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации.*

Ответственные исполнители: Хаутиев Ш. М., Бублик В.Н. и Каргинов М. Д.

4. Об определении перечня дополнительных документов, запрашиваемых у Заказчика.

**Решили:**

Запрашивать у Заказчика дополнительные материалы по научно-проектной документации в случае возникновения вопросов в рабочем порядке.

Председатель экспертной комиссии

Ш.М. Хаутиев

Ответственный секретарь экспертной комиссии

В.Н. Бублик

Член экспертной комиссии

М.Д. Каргинов

**В соответствии с постановлением Правительства РФ от 27 апреля 2017 г. № 501 «О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе» настоящий протокол государственной историко-культурной экспертизы экспертами подписан усиленной квалифицированной электронной подписью.**

**ПРОТОКОЛ № 2**

**Итогового заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мельницы торгового дома «Н.И. Петров и Ф.И. Поляков»», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 3-го Интернационала, д. 105.**

г. Москва, г. Санкт-Петербург, Калининград

«04» июля 2022 г.

Присутствовали (дистанционно):

**Повестка дня:**

1. Рассмотрение предложений экспертов по Заклчению – АКТу государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мельницы торгового дома «Н.И. Петров и Ф.И. Поляков»», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 3-го Интернационала, д. 105;
2. Внесение изменений, дополнений, поправок и согласование заключительных выводов заключения;
3. Принятие решения о подписании в электронном виде и передаче «Заказчику» электронной версии АКТа государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мельницы торгового дома «Н.И. Петров и Ф.И. Поляков»», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. 3-го Интернационала, д.105, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

**Ответственные исполнители:** Хаутиев Ш. М., Бублик В.Н. и Каргинов М. Д.

**Принятые решения:**

1. Члены комиссии экспертов Хаутиев Ш.М., Бублик В.Н. и Каргинов М.Д. ознакомились с Проектом.
2. Внесли изменения, дополнения, поправки и согласовали итоговые выводы заключения.

Эксперты согласились с представленными на экспертизу проектными решениями и решили оформить текст вывода АКТа государственной историко-культурной экспертизы в

нижеследующей редакции.

Рассмотрев проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мельницы торгового дома «Н.И. Петров и Ф.И. Поляков»», расположенного по адресу: Челябинская область, г.Челябинск, ул. 3-го Интернационала, д.105, разработанный ИП Займоговым А. И., экспертная комиссия пришла к единогласному мнению о СООТВЕТСТВИИ (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия установления зон охраны и требований к градостроительным регламентам.

Голосовали: по данному решению – «за» – 3; против и воздержавшихся – нет.

3. Утвердить Акт государственной историко-культурной экспертизы.

Голосовали: по данному решению – «за» – 3; против и воздержавшихся – нет.

4. Решили подписать в электронном виде и передать «Заказчику» электронную версию Акта государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшей мельницы торгового дома «Н.И. Петров и Ф.И. Поляков»», расположенного по адресу: Челябинская область, г.Челябинск, ул. 3-го Интернационала, д. 105.

Председатель экспертной комиссии

Ш.М. Хаутиев

Ответственный секретарь экспертной комиссии

В.Н. Бублик

Член экспертной комиссии

М.Д. Каргинов

**В соответствии с постановлением Правительства РФ от 27 апреля 2017 г. № 501 «О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе» настоящий протокол государственной историко-культурной экспертизы экспертами подписан усиленной квалифицированной электронной подписью.**