

АКТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ,
обосновывающий включение в Единый государственный реестр объектов
культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской
Федерации выявленного объекта культурного наследия:
«Особняк Лоренца», расположенного по адресу: Челябинская область,
Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Пионерская, 48



г. Троицк
2024 г.

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, согласно требованиям, предусмотренным пунктом 19 данного положения.

1. **Дата начала проведения экспертизы:** 25 марта 2024 года
2. **Дата окончания проведения экспертизы:** 20 ноября 2024 года
3. **Место проведения экспертизы:** Челябинская обл., г. Троицк
4. **Заказчик и исполнитель экспертизы:**

Сведения о заказчике экспертизы:

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ГЕО МАСТЕР»
ИНН, ОГРН	ИНН 5034036526; ОГРН 1095034000236

Сведения об исполнителе экспертизы:

Фамилия, имя и отчество	Николаева Вероника Николаевна
Образование	высшее
Специальность	архитектор
Ученая степень	нет
Стаж работы	22 года
Место работы и должность	главный архитектор проекта ООО «АВЕРО ГРУП»
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>приказ Министерства культуры Российской Федерации от 30.08.2023 № 2519:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</u> • документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; • документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным

	<p>заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;</p> <ul style="list-style-type: none"> • проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; • документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия; • проекты зон охраны объекта культурного наследия.
--	--

5. Информация о том, что в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении:

Государственный эксперт несет ответственность за достоверность информации, изложенной в заключении экспертизы, в соответствии со статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 17 «Положения о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

Отношения эксперта и заказчика экспертизы:

- 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.

6. Правовые основания для проведения экспертизы:

- Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Закон Челябинской области от 12 мая 2015 года N 168-ЗО «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Челябинской области»
- Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530;
- Положение о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное приказом Министерства культуры Российской Федерации от 3 октября 2011 года № 954;
- Требования к составлению проектов границ территории объектов культурного наследия, утвержденные приказом Министерства культуры Российской Федерации от 4 июня 2015 года № 1745;
- Порядок проведения работ по выявлению объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, и государственному учету объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, утвержденный приказом Министерства культуры Российской Федерации от 2 июля 2015 года № 1905;
- Порядок определения предмета охраны объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии со статьей 64 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», утвержденный приказом Министерства культуры Российской Федерации от 13 января 2016 года № 28.

7. Цель и объекты экспертизы:

Цель экспертизы:

- Обоснование включения выявленного объекта культурного наследия: «Особняк Лоренца», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Пионерская, 48 (далее – Объект) в соответствии с решением о включении его в перечень выявленных объектов культурного

наследия.

– Уточнение сведений о выявленном объекте культурного наследия: «Особняк Лоренца», расположенном по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Пионерская, 48.

Объект экспертизы:

– Документы, обосновывающие включение в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленного объекта культурного наследия «Особняк Лоренца», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Пионерская, 48;

– Выявленный объект культурного «Особняк Лоренца», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Пионерская, 48, в целях обоснования целесообразности включения данного объекта в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

8. Перечень документов, представленных заявителем (при значительном количестве документов их перечень приводится в приложении с соответствующим примечанием в тексте заключения).

Копия приказа о включении объекта в перечень выявленных объектов культурного наследия Челябинской области, представляющих историческую, художественную или иную ценность, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия.

9. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы.

Обстоятельств, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы, не имеется. Дополнительных сведений, которые могли бы повлиять на процесс проведения и результаты экспертизы, не поступало.

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

– Сбор сведений о земельных участках и объектах недвижимости в границах исследуемой территории;

- Ознакомление с объектом экспертизы, изучение документов, представленных Заказчиком экспертизы;
- Визуальный осмотр (натурное обследование) и фотофиксация;
- Сбор и анализ архивных, библиографических, научно-исследовательских материалов по рассматриваемому объекту и прилегающей к нему территории;
- Анализ собранных сведений и материалов;
- Разработка предмета охраны рассматриваемого объекта;
- Разработка границ территории рассматриваемого объекта, разработка режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территории рассматриваемого объекта;
- Консультирование с заказчиком экспертизы по содержательным вопросам относительно объекта экспертизы;
- Формулирование вывода экспертизы, составление заключения экспертизы в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы.

11. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований.

История исследования Объекта:

– Исторические сведения об истории г. Троицк

Троицк был основан в июне 1743 году как крепость Уйской укрепленной пограничной линии, на левом берегу реки Уй. Крепость находилась на главном караванном пути, который проходил из Азии в Европу. Напротив крепости на правом берегу реки Уй был выстроен меновой двор, который просуществовал до 1915 г. (сначала деревянный в 1749 г., затем каменный в 1822 году), пограничная таможня (1749 г.) и закрыта в 1868 г. (по другим источникам 1863 г.) в связи с упразднением Оренбургского таможенного округа. По указу императрицы Екатерины II (ноябрь 1749 г.) в Троицке в мае 1750 года начала работать ярмарка, которая ежегодно проходила с мая по октябрь на меновом дворе, обороты которой стремительно росли и достигали 2,5 млн. рублей в год.

Постепенно торговля перемещается в центр города со строительством гостиного двора (1866 г.), банков, торговых домов, гостиницей и общественных зданий, которые коренным образом меняют облик города. Город становится

жемчужиной архитектуры на Южном Урале. В мае 1774 года крепость стала ареной Пугачевского восстания, была штурмом взята Пугачевым. В крепости Пугачев не остался, а расположился в полутора верстах от города на горе, которая носит сейчас его имя.

Троицкая крепость становится уездным городом по указу Екатерины II с 1784 года, и относится к Уфимскому наместничеству. С 1804 года город в составе Оренбургской губернии.

Постепенно Троицк становится культурным центром Южного Урала. Открываются церковно-приходские школы, начальные школы, уездное училище (1830 г.), приходское училище (1839 г.), женское училище (1861), училище для киргизских (казахских) детей (1861 г.). Женское училище в 1870 году становится прогимназией. В сентябре 1873 года в городе открывается классическая мужская гимназия. Существует женская гимназия. Открывается медресе "Расулия" (1850 г.), которое названо по имени ее основателя. В 1879 году открылась первая библиотека в Оренбургской губернии.

В 1889 году на 14 тысяч горожан приходилось 8 православных церквей, 4 мечети, 1 синагога. Население Троицка с самого его основания было многонациональным.

В 1898 году в городе насчитывалось 1446 жилых домов, в том числе каменных - 55; 253 торговые лавки, 34 предприятия главным образом кожевенные, мукомольные, салотопенные, пивоваренные, мыловаренные, свечные, клеевые и другие.

За свою историю Троицк не раз становился местом ожесточенных социальных столкновений. Это и период крестьянской войны 1773-1775 гг. В годы гражданской войны XX века неоднократно переходил к сторонникам то белого, то красного движений.

В советский период Троицк продолжал развиваться и сохранил за собой роль промышленного и культурного центра на Южном Урале. В городе построены электромеханический, станкостроительный, дизельный и кирпичный заводы. Предприятия пищевой и легкой промышленности. Самая мощная тепловая электростанция в стране Троицкая ГРЭС. В Троицке функционируют ветеринарный

институт. Энергостроительный, зооветеринарный, сельскохозяйственный, техникум механизации и электрификации сельского хозяйства. Педагогическое, медицинское и училище гражданской авиации.

– **Исторические сведения об Объекте**

Здание по адресу у г. Троицк, ул. Пионерская, 48 было построено в 1910 г. и принадлежало пивовару А.П. Лорцу.

Из статьи Р. Гизатуллина «Почетным блюстителем 1-го приходского училища на рубеже веков был троицкий купец 2-й гильдии Антон Петрович Лорец (А.Р. Loretz), владелец пивоваренного завода «Новая Бавария». Он не был немцем, как считают многие и соотечественником Зуккера (т.е. подданным германского императора), т.к. в документах был указан как «швейцарский гражданин по рождению». В Троицк Лорец переехал в конце XIX в. из Кустаная, а в последний, предположительно, попал из станицы Звериноголовская. Впрочем, все обстоятельства рождения Лорца, его появления на Южном Урале и загадочной смерти ещё не разгаданы... Все современники характеризовали его, как нестандартно мыслящего предпринимателя, чутко оценивающего ситуацию на рынках (сырья и продукции) и перспективы дела.»

Ещё в 1893 году на выгонной земле г. Николаевск (Кустанай) Тургайской области, в компании с Иваном Андреевичем Павлик, он поставил пивоваренный завод. Выстроил его с взносом в городской доход по 200 руб. в год, на 24-летний срок, после чего предприятие должно было перейти в собственность города. О доходности пивоварения говорит то, что в 1905 году 8 работников завода изготовили напитков на 20 тысяч рублей. Именно Лорец открыл первую в Кустанае гостиницу с рестораном. Он выпускал такие же марки пива, что и его конкурент Я.Л. Зуккер, но давал формально другие названия. Например, у первого пиво поступало в продажу как «Баварское», а у второго оно шло под именем «Мюнхенское». Рецепт, вкус и крепость всё так же, за одним исключением - Лорец ставил цены ниже, чем у Зуккера, и первое время работал даже себе в убыток. Но репутация завода росла, и местное пиво завоевало популярность. Его стали выпускать в бутылках с утвержденным правительством знаком – овальной эмблемой, внутри которой красовался верблюд. В 1906 г. на выставке в Ростове и в

1908 г. в Италии на Римской выставке пиво сорта «Восточная Бавария» завода Лореца было награждено почетными медалями. В Троицке его пивной завод находился по Бакакинскому переулку (совр. ул. Пионерская), в советское время на его базе был организован маслозавод, так выручавший жмыхом, шротом и отходами горожан в голодные военные времена. А в одном из зданий предприятия после Отечественной войны размещался районный отдел милиции. По тому же Бакакинскому переулку, № 42, находился и жилой особняк А.П. Лореца. Построенный из красного кирпича жилой дом с полуторазэтажным ассиметричным фасадом представляет провинциальный вариант модерна. Оригинальность его заключается в том, что по углам неоштукатуренного здания расположены две башенки, различные в плане и в объёмном решении. Интересна правая – восьмигранная, увенчанная полукруглым куполом с большим окном в центре.

Антон Петрович, кроме пивзавода и гранильной мастерской, владел пивным складом, кишечно-моечным заводом (поставлявшим колбасную оболочку), занимался виноторговлей. Одновременно торговал сельскохозяйственными машинами, был агентом 1-го Российского страхового общества (СПб) и принимал активное участие в общественной жизни города. В №1 троицкой «общественно-литературной и экономической газеты Степь» швейцарец опубликовал объявление: «Члены-учредители, утверждённого ныне Троицкого общества народной пользы, преследующего нравственно-просветительные и благотворительные цели в г. Троицке и его уезде, приглашают лиц (обоёго пола), сочувствующих этим целям, вступить в число членов Общества. Вступительный взнос не менее 1 руб., членский же будет установлен Общим собранием членов. Всякие справки можно получить у А.П. Лорец и у С.И. Кенского, где принимаются также запись в члены и пожертвования деньгами и вещами».

Антон Петрович регулярно спонсировал оппозиционные периодические издания. Жандармский ротмистр Кучин, видевший причиной всего экономическую корысть, докладывал в Оренбургское губернское жандармское управление о начавшей выходить в 1913 г. газете «Троичанин»: «Газета получает поддержку от местных пивоваров А.П. Лорец и Я.Л. Зуккер, людей левых взглядов, задавшихся целью, с одной стороны сделать газету доступной для левых масс трудящихся, а с

другой поддерживать интересы пивоваренного дела...». Сейчас, от всего «общепитовского» хозяйства А. Лореца осталось только здание небольшой пивной с летней верандой, украшенной кованой балюстрадой. Оно располагалось по Васильевскому переулку, в юго-восточном углу Михайловской площади, сейчас в нём размещается кафе «Vintage» (ул. Климова, №18). По преданиям у Антона Петровича, как и у Зуккера, была роскошная библиотека. Кстати, вот вопрос – куда после революции делись все эти книги из больших и малых, казённых, частных и общественных библиотек Троицка...

Тайной покрыта кончина и семьи Лорецов. В декабре 1914 г. в журнале «Русский пивоварь» была опубликована информация о том, «владелец пивоваренных заводов в Троицке, Оренбурге и Кустанае Тургайской обл. Лорец умер во время поездки на Кавказ на минеральные воды. Спустя два дня умерла его жена». Правда, в некоторых публикациях сообщается что, когда грянула революция, Лорец экстренно свернул свои дела и уехал в Германию. Видимо, речь шла о сыне Антона Петровича. Странно только, что наследник уехал якобы в Германию - ведь он был гражданином нейтральной Швейцарии. Последнее упоминание о Лорце, вернее о его предприятии, имеется в «Адрес – календаре и справочной книжке Оренбургской губернии на 1915 год», отпечатанном, конечно же, загодя. Завод, в конце концов, достался дочери пивовара, которая вышла замуж за преуспевающего троицкого адвоката и напарника Лорецов по бизнесу, Сергея Кенского. Его отец – статский советник Иван Осипович (Ян Иосифович) Кенский служил секретарём городской управы. Сергей в 1895 г. окончил троицкую гимназию, затем, как позже и Зуккер, учился в Юрьевском университете (совр. Тарту, Эстония). В 1916 г. предприятие Лореца, проработавшее до конца лета 1919 г. (ухода белых из Троицка), называлось уже «Пивоваренный завод А.П. Лорец наследницы Е.А. Кенской в гор. Троицке». В начале века Лорец немало помогал опекаемой школе. Повторимся, что спонсорство в сфере образования тогда было более распространено, чем сейчас, и, видимо, не без помощи деловых людей городская управа смогла в 1900 г. на углу улицы Нижегородской и Марковского переулков построить из красного кирпича новое прекрасное двухэтажное здание для Николаевского училища. Оно до сих пор продолжает служить делу народного

просвещения и, хотя в нём в разные годы размещались самые разные учебные заведения, образовательный процесс ни разу не прерывался в этих стенах, они только росли и расширялись. Зодчим здания выступил «архитектор Оренбургского учебного округа, гражданский инженер» Владимир Николаевич Чаплиц, который до того перестраивал здание Троицкой мужской гимназии..."

Пожилые горожане больше помнят особняк пивовара как городской «Дом ребёнка» (совр. Пионерская, № 48). До 2018 года в нём, лишённом интерьера и сохранившем из внутренней планировки лишь традиционную коридорную систему, размещался офис «Россельхозбанка». По свидетельству троицкого старожила Геннадия Ивановича Ларичева во дворе был флигель, где размещалась гранильная мастерская. До революции Миасский завод со всеми окрестными землями входил в Троицкий уезд. Кроме золота, здесь - в Ильменских горах, добывали фиолетовые аметисты, прозрачные гранаты и изумруды, синеватые сапфиры, голубые топазы, знаменитую пейзажную яшму и другие самоцветы.

В данный момент в здании располагается центр поддержки детей инвалидов «Солнышко».

– **Современная градостроительная ситуация.**

Объект расположен в центральной части г. Троицк, в западной части квартала, образованного улицами им. Гагарина, Пионерская, Советская, Красноармейская.

Окружающая застройка имеет среднюю плотность. Этажность застройки в квартале варьируется от 1 до 5 этажей. Застройка в квартале преимущественно периметрального типа, представлена среднеэтажными и малоэтажными жилыми частными домами с приусадебными участками, а также объектами общественного назначения. Жилые дома выстроены как в конце XIX- начале XX века, так и в начале XXI века.

Прилегающие к рассматриваемому участку кварталы также представлены среднеэтажными и малоэтажными жилыми частными домами с приусадебными участками, а также объектами общественного назначения. Этажность застройки варьируется от 1 до 5 этажей.

Транспортная ситуация на рассматриваемой территории условно

благоприятная: рядом с объектом отсутствуют организованные общедоступные парковки, транспортные средства расположены преимущественно вдоль улиц и на приусадебных участках. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена в 150 м. от Объекта на ул. Советская.

Инфраструктура исследуемой территории достаточно организована в плане городского благоустройства.

Рельеф в квартале естественный, имеет спокойный характер.

Исследуемый квартал является элементом планировочной структуры г. Троицк. Планировочная структура квартала сохранила исторические очертания и подлежит сохранению.

– **Визуальное восприятие объекта.**

Сохранность условий визуального восприятия объекта в его историко-градостроительной и природной среде обеспечивается пешеходными маршрутами зрительного восприятия в канале ул. Пионерская, а также с прилегающей к Объекту территории.

Объект расположен на восточной стороне ул. Пионерская, объект частично окружён по периметру кустарниками и выделяется на фоне озеленения при визуальном восприятии. Восприятие Объекта обеспечивается озеленённой благоустроенной территорией вокруг него, архитектурно-планировочная структурой, которой выделяет рассматриваемый объект в композиции ул. Пионерская.

– **Характеристика выявленного объекта культурного наследия:**

Объект представляет собой одноэтажное прямоугольное в плане кирпичное здание. Общие габаритные размеры памятника: 22м х 22м. Цокольная часть рустована, оформлена под камень.

Западный фасад решен в 9 оконных осей. На первой оси ризалит с входной группой с козырьком. На юго-западном углу фасада располагается эркер в виде башни. Ризалит оформлен входной группой и оконном проеме над ней. Выше декоративные лопатки, венчающий ступенчатый карниз, прямоугольный аттик со столбиками. Оконные проемы с прямоугольной перемычкой. На первом этаже оформлены на 2-3, 8-9 осях прямоугольными сандриками, на 4-7 осях филенками

над проёмами. Венчающий ступенчатый карниз. На центральной оси прямоугольный аттик с филенками. Эркер в виде башни решен оконными проемами с прямоугольной перемычкой и плоским прямоугольным сандриком. Над ним филенки.

Северный фасад разделен на две части. Восточная часть решена в 5 оконных осей на первом этаже и в 3 оси на цокольном. Перемычка на первом этаже прямоугольная, на цокольном – лучковая. Венчающий ступенчатый карниз с дентикулами.

Западный фасад решен в 5 оконных осей на первом этаже. Перемычка на первом этаже прямоугольная. Венчающий ступенчатый карниз с дентикулами. На кровле присутствует треугольный фриз с циркульным слуховым окном.

Сведения о наименовании Объекта:

«Особняк Лоренца».

Уточненное наименование: «Особняк Лоренца».

Сведения о местонахождении Объекта:

Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Пионерская, 48.

Сведения о категории историко-культурного значения Объекта:

Выявленный объект культурного наследия.

Время создания Объекта:

1910 г.

Сведения о виде Объекта:

Памятник.

Сведения о праве собственности земельного участка, на котором расположен выявленный объект культурного наследия:

Сведения о праве собственности отсутствуют.

Сведения об утвержденных границах территории Объекта:

Границы территории не утверждены; описание границ территории разработано в составе настоящей экспертизы и представлено в приложениях к настоящему акту экспертизы.

Фотографическое (графическое) изображение объекта:

Современная фотофиксация объекта представлена в приложении.

Фотофиксация выполнена в октябре 2024 года.

Автор съемки: Карякина Е.А.

Съемка выполнена фотоаппаратом: Canon EOS 90D.

Методика исследования Объекта:

Перечень специальной, технической и справочной литературы, использованной при проведении экспертизы:

Методические пособия, включая законодательные и подзаконные акты:

– Национальный стандарт РФ ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования», утвержденный приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 28 августа 2013 года № 593-с;

– Национальный стандарт Российской Федерации ГОСТ Р 56891.1 – 2016 Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 1 Общие понятия, состав и содержание научно-проектной документации, утвержденным приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 10 марта 2016 года № 134-ст;

– Национальный стандарт Российской Федерации ГОСТ Р 56891.2 – 2016 Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 2 Памятники истории и культуры, утвержденным приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 10 марта 2016 года № 135-ст.

– Методика установления границ территории объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), разработанные государственным унитарным предприятием «Научно-исследовательский и проектный институт генерального плана города Москвы» по заказу Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы в 2008 году;

– Методические указания по проведению комплексных историко- культурных исследований), разработанные государственным унитарным предприятием «Научно-исследовательский и проектный институт генерального плана города Москвы» по заказу Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы

в 2009 году;

– Методические указания по определению предмета охраны для объектов, предложенных к включению в реестр объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия и объектов культурного наследия федерального и регионального значения (памятников истории и культуры), подготовленные по заказу Комитета по культурному наследию города Москвы (Москомнаследие) в 2011 году ООО «ПФ-Градо».

Список литературы:

- Материалы свода памятников истории и культуры РСФСР. Челябинская область. М., 1986. С.49;
- Челябинская область: энциклопедия: в 7 т. / редкол.: К. Н. Бочкарев – Челябинск: Камен. пояс, 2008 г.

12. Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы:

- Материалы фотофиксации Объекта (октябрь 2024 г.);
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости;
- Государственный научно-производственный центр по охране исторического и культурного наследия Челябинской области, список № 14 от 20 февраля 1995 г. «Вновь выявленных объектов, представляющих историческую, художественную или иную ценность».

13. Обоснования вывода экспертизы.

Экспертное заключение подготовлено по изучению представленных на экспертизу документов и проведения необходимых дополнительных исследований и оценок, основываясь на содержании Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», других документов.

- Объем и содержание представленных заявителем (Заказчиком) документов достаточны для принятия решения и формулирования однозначного вывода настоящей экспертизы.

– Представленная на экспертизу документация обеспечивает достижение целей обоснования включения объекта культурного наследия в реестр, определения категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, в соответствии со статьей 28 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

– Вывод экспертизы формулируется в соответствии со статьей 20 (пункт а) Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

– Целесообразность включения объекта в реестр обоснована его историко-культурной ценностью, в соответствии со статьей 18 (п. 2, 3, 4), статьей 32 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

– Историко-культурная ценность соответствует особенностям объекта (предмета охраны), послужившим (принимаемым настоящей экспертизой) основаниями для включения объекта в государственный реестр объектов культурного наследия, в соответствии со статьей 18 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

– Определение историко-культурной ценности объекта:
Приоритетными в отношении исследуемого Объекта являются критерии градостроительной, архитектурной и исторической ценности.

Градостроительная ценность объекта определяется исходя из его роли в структуре застройки города, взаимодействия с историко-архитектурным окружением, сохранения его градоформирующего значения на прилегающей территории, принадлежности к ансамблю или комплексу.

Объект обладает градостроительной ценностью как часть исторической среды г. Троицк. Объект расположен в центральной части г. Троицк, на восточной стороне ул. Пионерская.

Архитектурно-художественная ценность определяется по критериям времени создания объекта, особенностей его архитектурного решения, отражающим типичные, характерные или индивидуальные черты, сохранности его исторического

облика.

Объект обладает архитектурной и художественной ценностью, связанной с его архитектурно-пространственным решением в виде одноэтажного кирпичного прямоугольного в плане здания.

Объект обладает исторической ценностью, как подлинная усадьба 1910 г, принадлежавшая семье пивовара Лореца.

Таким образом, Объект обладает достаточными ценностными характеристиками для включения в Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации.

– Наименование объекта: «Особняк Лореца» экспертом определяется в соответствии с статьей 4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»: «объекты культурного наследия местного (муниципального) значения - объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры муниципального образования», а также в соответствии с приказом Комитета государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области № 271 «О включении объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в перечень выявленных объектов культурного наследия» от 21 сентября 2020 г, на основании проведенных комплексных историко-культурных исследований.

– Время создания (возникновения) объекта и (или) дата связанного с ним исторического события: 1910 г. экспертом определяется в соответствии с статьей 4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»: «объекты культурного наследия местного (муниципального) значения - объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры муниципального образования», на основании проведенных историко-архивных и библиографических исследований.

– Адрес (местонахождение) объекта: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Пионерская, 48, экспертом определяется в соответствии с статьей 4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»: «объекты культурного наследия местного (муниципального) значения - объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры муниципального образования», на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, а также на основании проведенного натурного обследования объекта.

– Категория историко-культурного значения объекта культурного наследия экспертом определяется в соответствии со статьей 4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»: «объекты культурного наследия местного (муниципального) значения - объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры муниципального образования».

Данный объект обладает градостроительной, архитектурной и исторической ценностью для культуры и истории г. Троицк.

– Вид объекта: памятник градостроительства и архитектуры экспертом определяется в соответствии с статьей 4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»: «объекты культурного наследия местного (муниципального) значения - объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры муниципального образования», на основании проведенных комплексных историко-культурных исследований.

– Границы территории объекта (включая текстовое и графическое описания местоположения этих границ, перечень координат характерных точек этих границ), определены в ходе настоящей экспертизы с учетом особенностей объекта

культурного наследия, включая степень его сохранности и этапы развития, и соответствуют ст. 3.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

– Предмет охраны объекта определен в ходе настоящей экспертизы с учетом особенностей объекта культурного наследия, включая степень его сохранности и этапы развития, на основании проведенных комплексных историко-культурных исследований и соответствуют ст. 3.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

14. Вывод экспертизы.

Включение в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации Объекта «Особняк Лореца», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Пионерская, 48, **является обоснованным (положительное заключение)**, так как данный объект обладает градостроительной, архитектурной и историко-культурной ценностью и особенностями (предметом охраны), являющимися основанием для включения его в реестр, и соответствует критериям объекта культурного наследия, установленным Федеральным законом от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Объект «Особняк Лореца», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Пионерская, 48, подлежит включению в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в установленном порядке со следующими сведениями, представленными в соответствии с п. 2 ст. 18 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»:

1) Наименование объекта: **«Особняк Лореца»**

2) Время возникновения, дата создания Объекта, даты основных изменений (перестроек) объекта, даты связанных с ним исторических событий: **1910 г.**

3) Местонахождение объекта: **Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Пионерская, 48**

4) Категория историко-культурного значения: **Объект культурного наследия местного (муниципального) значения**

5) Вид объекта: **Памятник (общая видовая принадлежность – памятник архитектуры)**

6) **Предмет охраны:** в соответствии с проектом, представленным в приложении:

Градостроительные характеристики

Историческое местоположение в центральной части г. Троицк, в северной части квартала, образованного улицами им. Гагарина, Пионерская, Советская, Красноармейская.

Композиционная значимость – объект рядовой застройки ул. Пионерская.

Объемно-планировочное решение

Конфигурация и габаритные размеры.

Одноэтажное прямоугольное в плане кирпичное здание.

Общие габаритные размеры памятника: 22м x 22м.

Архитектурные и конструктивные характеристики

Западный фасад.

- решен в 9 оконных осей;
- на юго-западном углу фасада располагается эркер в виде башни: решен оконными проемами с прямоугольной перемычкой и плоским прямоугольным сандриком, над ним филенки;
- ризалит оформлен входной группой и оконном проеме над ней, выше декоративные лопатки, венчающий ступенчатый карниз, прямоугольный аттик со столбиками;
- оконные проемы с прямоугольной перемычкой;
- на первом этаже оформлены на 2-3, 8-9 осях прямоугольными сандриками, на 4-7 осях филенками над проёмами;
- венчающий ступенчатый карниз;
- на центральной оси прямоугольный аттик с филенками.

Северный фасад.

- разделен на две части;
- восточная часть решена в 5 оконных осей на первом этаже и в 3 оси на цокольном;
- перемычка на первом этаже прямоугольная, на цокольном – лучковая;

- венчающий ступенчатый карниз с дентикулами.

Западный фасад.

- решен в 5 оконных осей на первом этаже;
- перемычка на первом этаже прямоугольная;
- венчающий ступенчатый карниз с дентикулами;
- на кровле присутствует треугольный фриз с циркульным слуховым окном.

Материалы

- кирпич;
- металлическая фальцевая кровля.

Цветовое решение

- кирпич без оштукатуривания.

Секторы и направления видовых раскрытий, визуальные связи памятника

- точка наилучшего визуального восприятия объекта культурного наследия в восточном направлении.

7) **Границы территории:** в соответствии с проектом, представленным в приложении.

8) **Фотографические изображение объекта**



15. Перечень приложений к заключению экспертизы:

- Материалы, предоставленные заказчиком государственной историко-культурной экспертизы объекта.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости.
- Картографические и исторические по объекту экспертизы.
- Материалы современной фотофиксации (октябрь 2024 г.).
- Проект предмета охраны объекта культурного наследия.
- Проект границ территории объекта культурного наследия.

Эксперт государственной

В.Н. Николаева

историко-культурной экспертизы

*Дата оформления Акта государственной историко-культурной экспертизы:
20.11.2024 г.*

**ПРИЛОЖЕНИЕ к АКТУ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ,
обосновывающий включение в Единый государственный реестр объектов
культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской
Федерации выявленного объекта культурного наследия:
«Особняк Лоренца», расположенного по адресу: Челябинская область,
Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Пионерская, 48**

Материалы, предоставленные заказчиком государственной историко-культурной экспертизы объекта культурного значения

ЧЕЛЯБИЙСКАЯ ОБЛАСТЬ **ВВ**
ГОРОД ТРОИЦК
 ПАМЯТНИКИ АРХИТЕКТУРЫ **70**
истории **3**

СПИСОК N 14

ВНОВЬ ВЫЯВЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ,
 ПРЕДСТАВЛЯЮЩИХ ИСТОРИЧЕСКУЮ,
 НАУЧНУЮ, ХУДОЖЕСТВЕННУЮ ИЛИ ИНУЮ
 КУЛЬТУРНУЮ ЦЕННОСТЬ

Государственный научно-производственный
 центр по охране исторического и культурного наследия Челябинской области
 Фомин И. А. Кочкин
 20 февраля 1995г.

Учет осуществляет Государственный научно-производственный центр по охране исторического и культурного наследия Челябинской области

№ п/п	Наименование объекта	Датировка	Автор	Местонахождение объекта (адрес)	Собственный Пользователь	Техническое состояние	Заключение экспертизы
1	Жилой дом	1880-е гг.		ул. Володарского, 9	Комитет по упр. имуществом	Удовл.	Историко-архитектурный опорный план г. Троицка, 1953 год.
2	Здание гостиницы	1908 г.		ул. Володарского, 31	Поликлиника	-	-
3	Здание женской гимназии	Нач. XX в.		ул. Гагарина, 13	Комитет по упр. имуществом Ветеринарный ин-т	-	-
3	Жилой дом	1880-е гг.		ул. Гагарина, 29	Комитет по упр. имуществом	-	-
4	Торговое здание	1910 г.		ул. Гагарина, 34	-	-	-

Лупиник

1	2	3	4	5	6	7	8
38	Усадьба Дуплекс <i>Кадык Василия</i>	1880 г.		ул. Октябрьская, 28	<i>ул. Дуплекса</i>	-	-
39	Дом Янушевич	1880 г.		ул. Октябрьская, 38		-	-
39	Усадьбный комплекс	1880 г.		ул. Октябрьская, 39	Комитет по упр. имуществом	-	-
39	Общественное здание	1870 г.	<i>М.П.</i>	ул. Октябрьская, 90	Комитет по упр. имуществом Зоветехникум	-	-
40	<i>ГО</i> Жилой дом	1905 г.		ул. Октябрьская, 122	Мусульманская община	-	-
42	Особняк Лоренца	1910 г.		ул. Пионерская, 48	Комитет по упр. имуществом Банк "Бостек"	-	-
43	Усадьбный комплекс	1890 г.		ул. Пионерская, 60		-	-
44	Здание Лоренца	1870 г.		ул. Газина, 1	Комитет по упр. имуществом Центр районная больница	-	-
44	Малые торговые ряды	1880 г.		ул. Разина, 6	Комитет по упр. имуществом	-	-

Финанс публично-правовой компании "Роскадастр" по Челябинской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.05.2024, поступившего на рассмотрение 31.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
31.05.2024г. № КУВИ-001/2024-147412520			
Кадастровый номер:	74:35:0400005:133		
Номер кадастрового квартала:	74:35:0400005		
Дата присвоения кадастрового номера:	07.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Челябинская обл, г Троицк, ул Пионерская, д 48		
Площадь:	1291 +/- 13		
Кадастровая стоимость, руб.:	1444306.25		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	74:35:0400005:155, 74:35:0400005:47, 74:35:0400005:52, 74:35:0400005:48, 74:35:0000000:6618		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	образование и просвещение		
Сведения о кадастровом инженере:	Воронкова Любовь Ивановна, СНИЛС 022-608-655 30, дата завершения кадастровых работ: 04.05.2012		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 0010195087401C3102031576ACD3C425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия

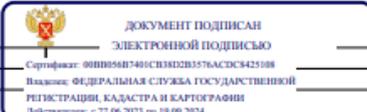
Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
31.05.2024г. № КУВИ-001/2024-147412520			
Кадастровый номер:	74:35:0400005:133		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Министерство строительства и инфраструктуры Челябинской области		

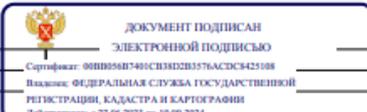
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 0010195087401C3102031576ACD3C425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
31.05.2024г. № КУВИ-001/2024-147412520		Кадастровый номер: 74:35:0400005:133	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование - город Троицк Челябинской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 74-74-35/060/2012-43 27.08.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Безвозмездное пользование (суда)	
	дата государственной регистрации:	05.03.2024 08:15:28	
	номер государственной регистрации:	74:35:0400005:133-74/140/2024-6	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.03.2024 по 31.12.2029	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Троицкая городская общественная организация "Центр поддержки детей-инвалидов "Солнышко", ИНН: 7418990010, ОГРН: 1127400000320	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор безвозмездного пользования земли, № 02, выдан 29.02.2024	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 001050587401СВ302021576АСДС8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
31.05.2024г. № КУВИ-001/2024-147412520		Кадастровый номер: 74:35:0400005:133	
	Сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 001050587401СВ302021576АСДС8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
31.05.2024г. № КУВИ-001/2024-147412520			
Кадастровый номер:		74:35:0400005:133	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:500		Условные обозначения:	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ3К203576АСДС425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 7	
31.05.2024г. № КУВИ-001/2024-147412520							
Кадастровый номер:				74:35:0400005:133			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	63°54.8'	10.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	153°59.2'	4.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	63°53.9'	10.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	62°17.5'	23.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	154°20.0'	28.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	244°21.2'	44.32	данные отсутствуют	74:35:0400005:168	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.1	333°12.7'	32.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ3К203576АСДС425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
31.05.2024г. № КУВИ-001/2024-147412520			
Кадастровый номер:		74:35:0400005:133	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-74				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	485983.83	2333692.66	-	-
2	485988.53	2333702.26	-	-
3	485984.35	2333704.3	-	-
4	485988.97	2333713.73	-	-
5	486000.01	2333734.75	-	-
6	485974.31	2333747.1	-	-
7	485955.13	2333707.15	-	-
1	485983.83	2333692.66	-	-

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 000000074010SVBND203576ACD3425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Картографические и исторические материалы по объекту экспертизы

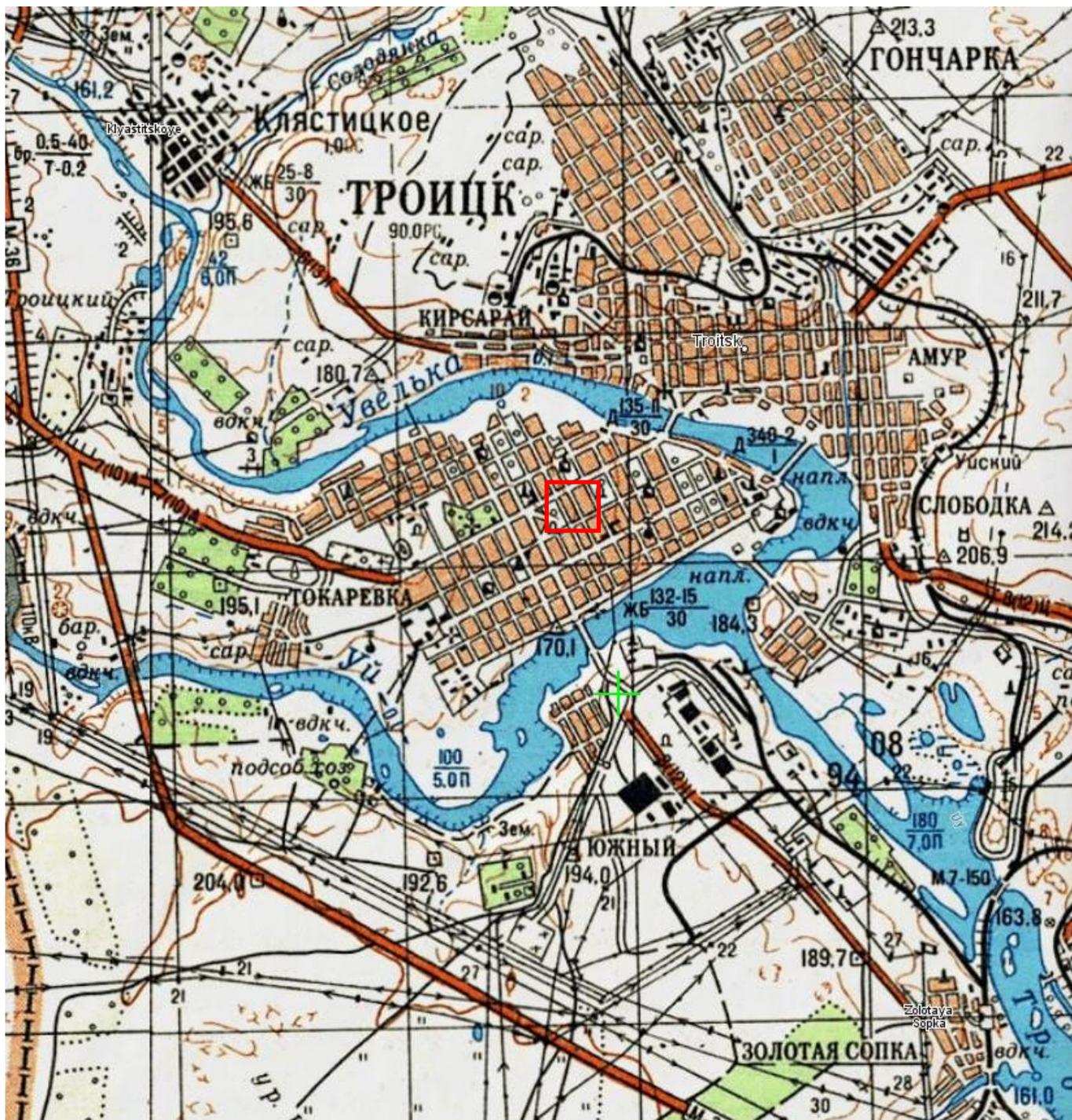


Фото 1. Фрагмент плана г. Троицк, 1985 г.



Расположение рассматриваемого объекта



Фото 2. Фрагмент плана г. Троицк, 1990 г.



Расположение рассматриваемого объекта

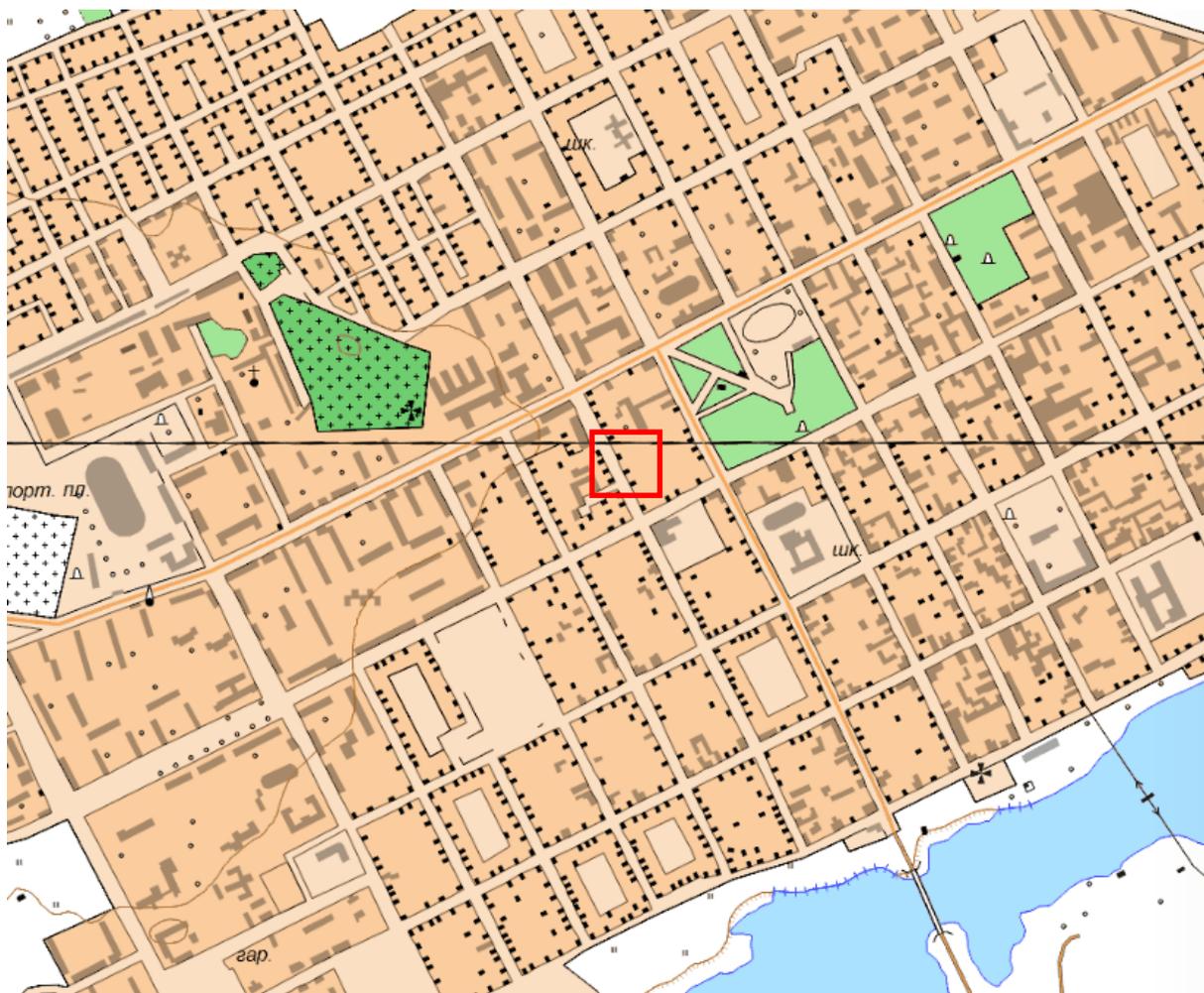


Фото 3. Фрагмент плана г. Троицк, 1990 г.



Расположение рассматриваемого объекта

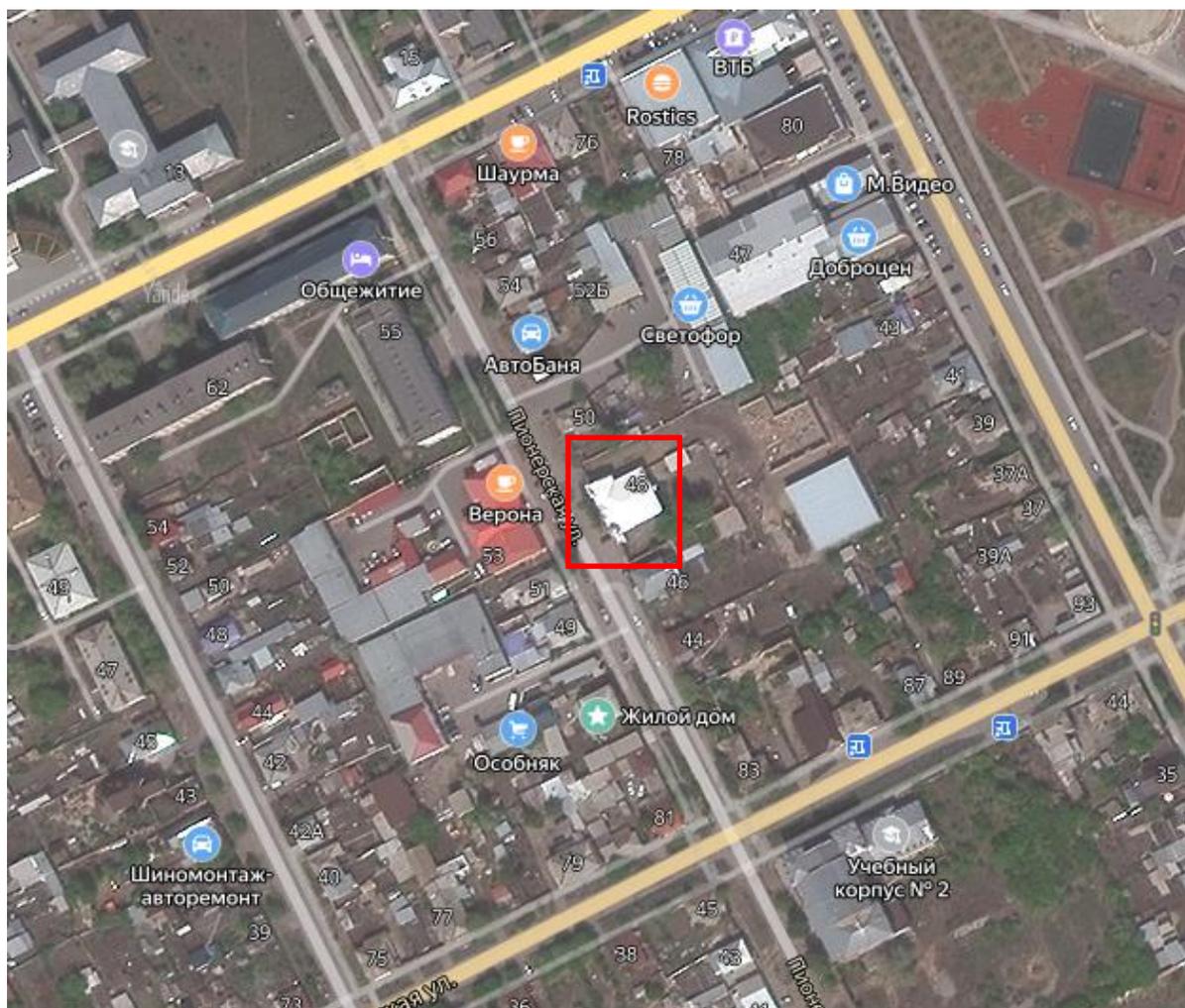


Фото 4. Спутниковый снимок, 2024 г.



Расположение рассматриваемого объекта

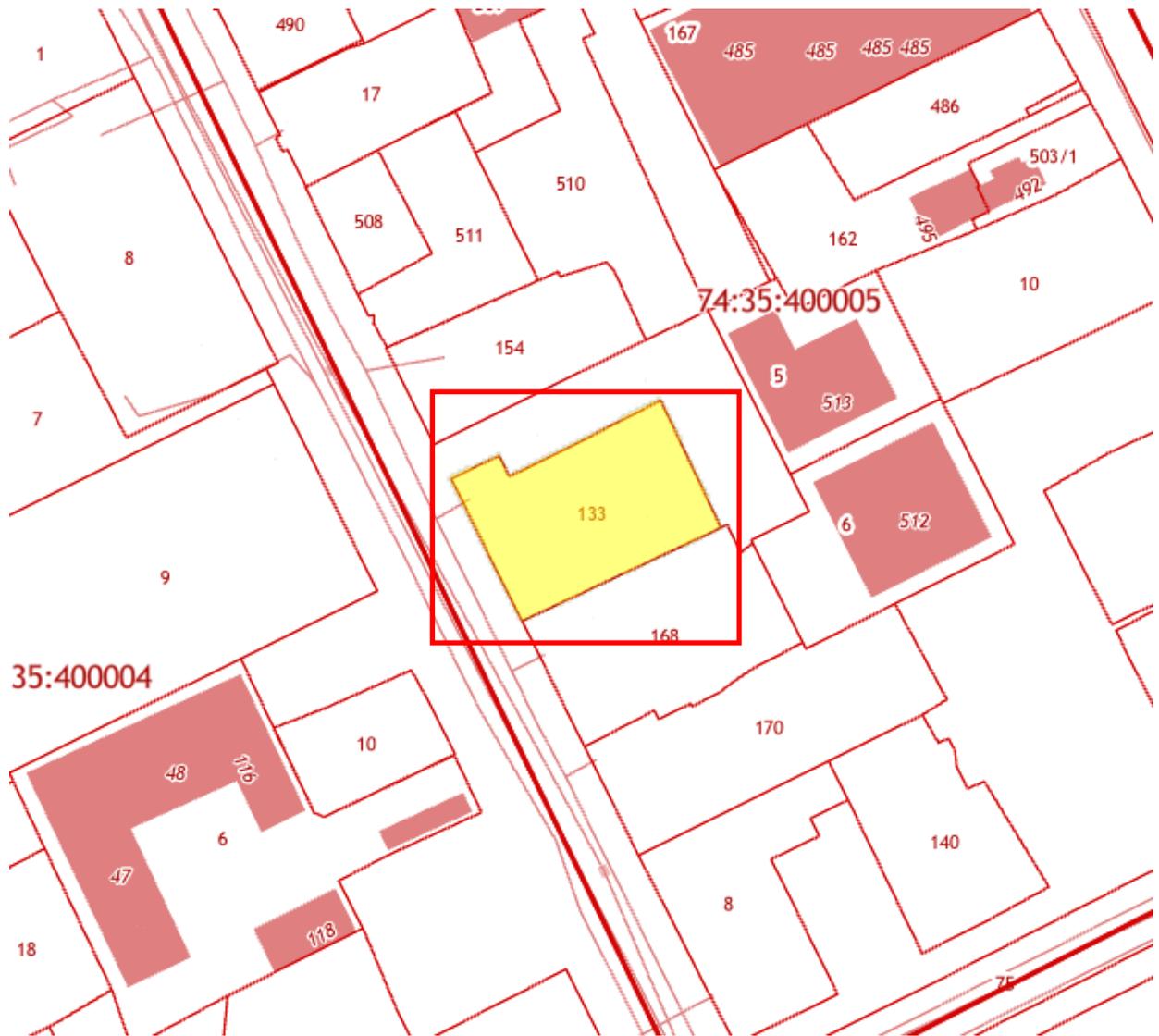


Фото 5. Выкопировка из кадастровой карты, 2024 г.



Расположение рассматриваемого объекта.
Кадастровый номер участка: 74:35:0400005:133

Материалы современной фотофиксации

Общие данные

Фотофиксация выявленного объекта культурного наследия «Особняк Лореца», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Пионерская, 48, выполнена в октябре 2024 года.

Фотофиксация проводилась цифровой фотокамерой Canon в светлое время суток.

Фотофиксация выполнена Карякиной Е.А.

В фотофиксации объекта представлены:

Общие виды выявленного объекта культурного наследия и прилегающей к нему территории;

Фасады и элементы фасадов выявленного объекта культурного наследия;

Интерьер выявленного объекта культурного наследия.

Схема фотофиксации

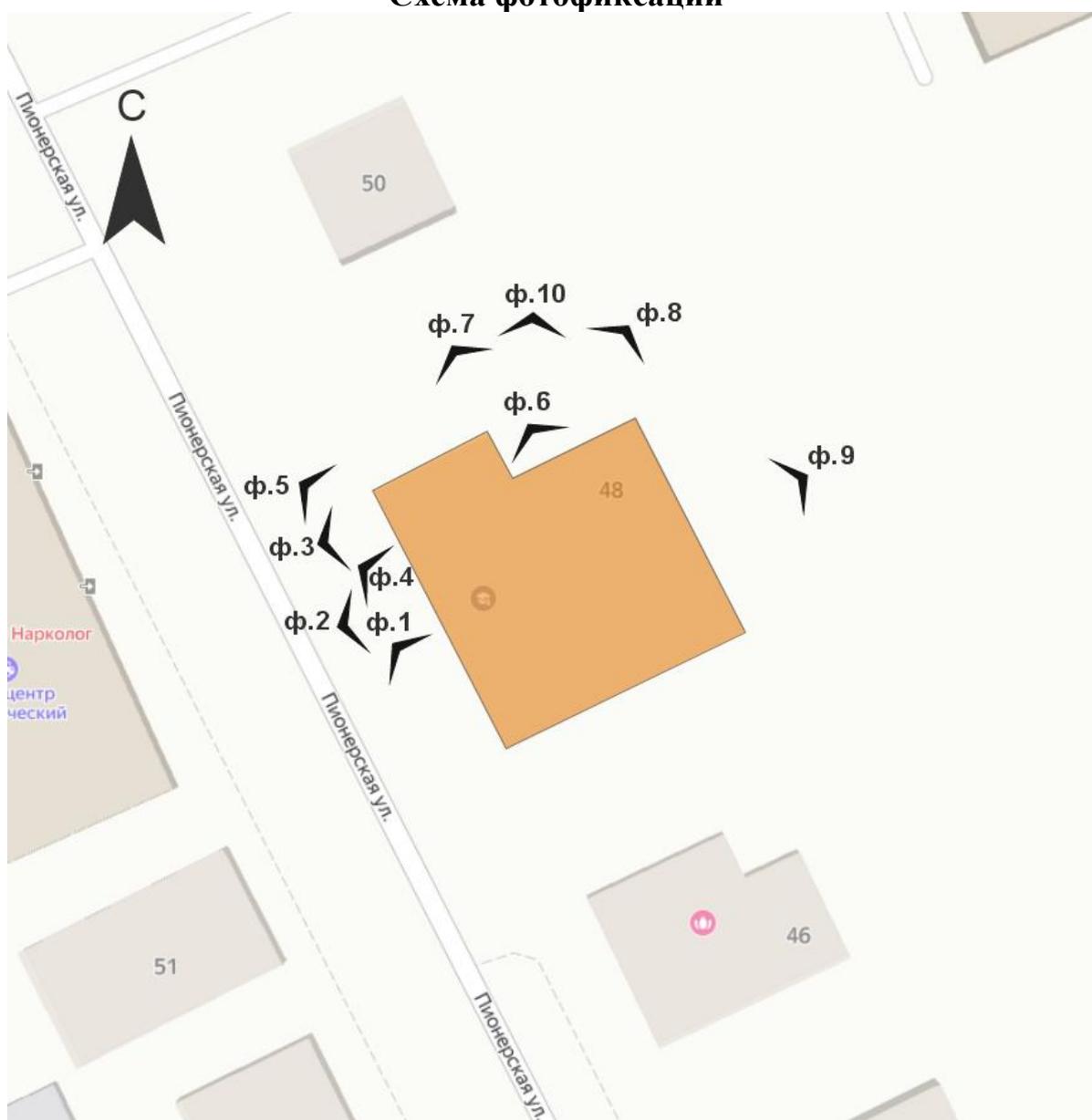




Фото 1. Вид на выявленный объект культурного наследия «Особняк Лоренца», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Пионерская, 48.



Фото 2. Вид на выявленный объект культурного наследия «Особняк Лоренца», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Пионерская, 48.



Фото 3. Вид на выявленный объект культурного наследия «Особняк Лоренца», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Пионерская, 48.

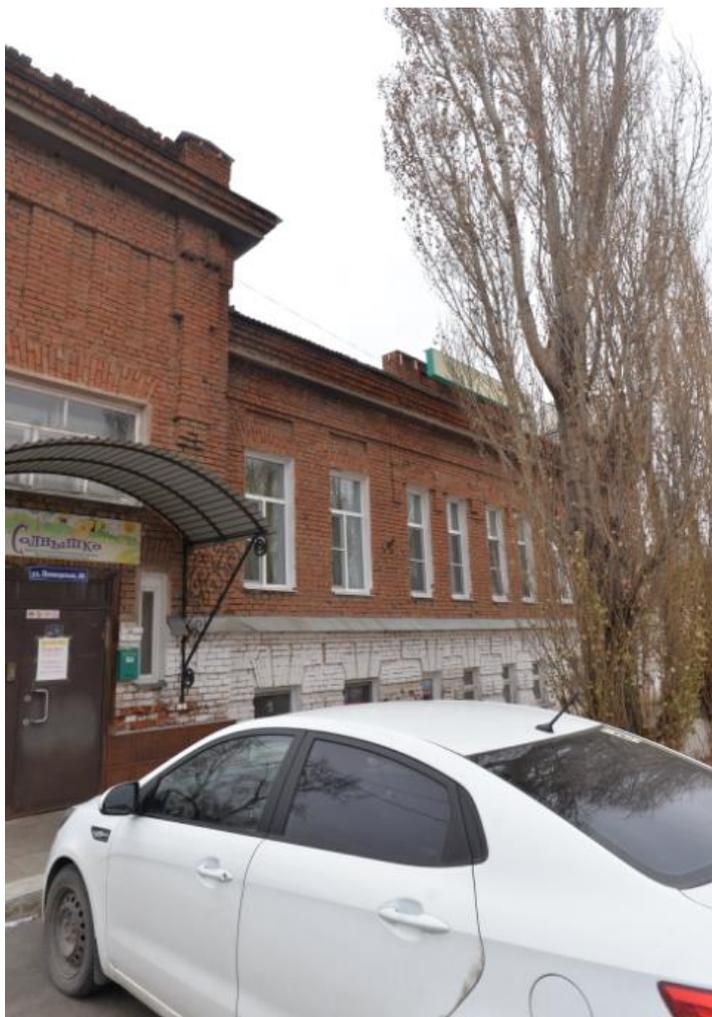


Фото 4. Вид на выявленный объект культурного наследия «Особняк Лоренца», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Пионерская, 48.



Фото 5. Вид на выявленный объект культурного наследия «Особняк Лоренца», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Пионерская, 48.



Фото 6. Вид на выявленный объект культурного наследия «Особняк Лоренца», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Пионерская, 48.



Фото 7. Вид на выявленный объект культурного наследия «Особняк Лоренца», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Пионерская, 48.



Фото 8. Вид на выявленный объект культурного наследия «Обособняк Лоренца», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Пионерская, 48.



Фото 9. Вид на выявленный объект культурного наследия «Обособняк Лоренца», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Пионерская, 48.



Фото 10. Вид на выявленный объект культурного наследия «Особняк Лоренца», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Пионерская, 48.



Фото 11. Интерьер выявленного объекта культурного наследия «Особняк Лоренца», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Пионерская, 48.



Фото 12. Интерьер выявленного объекта культурного наследия «Особняк Лоренца», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Пионерская, 48.



Фото 13. Интерьер выявленного объекта культурного наследия «Особняк Лоренца», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Пионерская, 48.



Фото 14. Интерьер выявленного объекта культурного наследия «Особняк Лоренца», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Пионерская, 48.



Фото 15. Интерьер выявленного объекта культурного наследия «Особняк Лоренца», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Пионерская, 48.



Фото 16. Интерьер выявленного объекта культурного наследия «Особняк Лоренца», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Пионерская, 48.



Фото 17. Интерьер выявленного объекта культурного наследия «Особняк Лоренца», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Пионерская, 48.

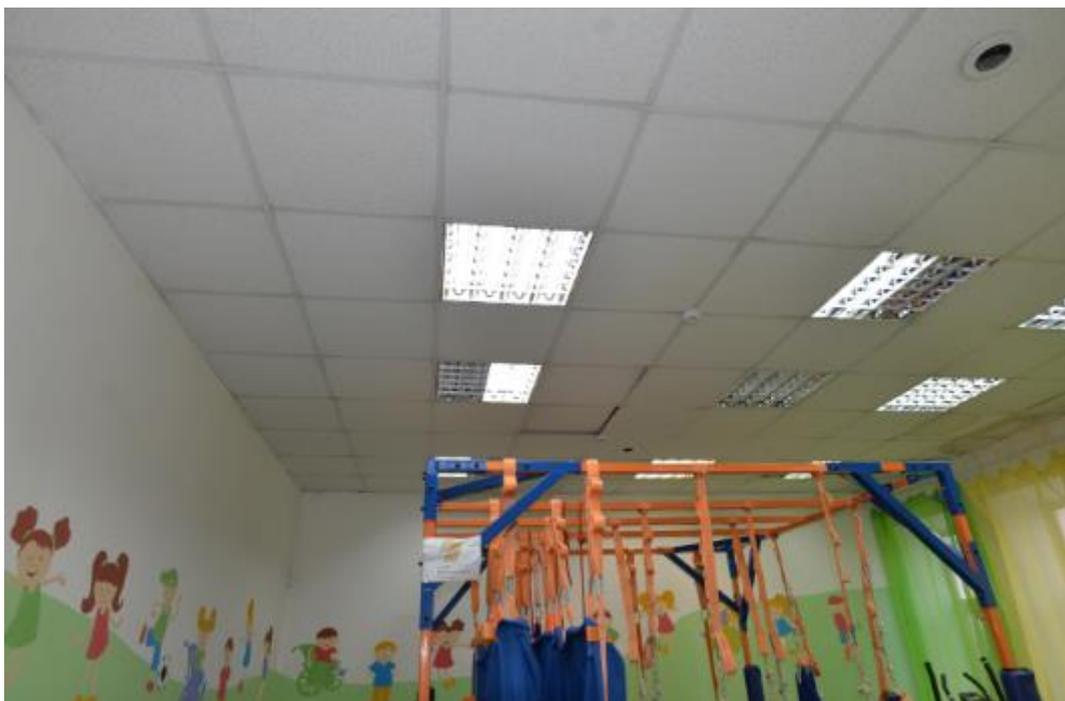


Фото 18. Интерьер выявленного объекта культурного наследия «Особняк Лоренца», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Пионерская, 48.

ПРОЕКТ

**предмета охраны объекта культурного наследия «Особняк Лореца»,
расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ,
г. Троицк, ул. Пионерская, 48**

1. Описание объекта

Троицк был основан в июне 1743 году как крепость Уйской укрепленной пограничной линии, на левом берегу реки Уй. Крепость находилась на главном караванном пути, который проходил из Азии в Европу. Напротив крепости на правом берегу реки Уй был выстроен меновой двор, который просуществовал до 1915 г. (сначала деревянный в 1749 г., затем каменный в 1822 году), пограничная таможня (1749 г.) и закрыта в 1868 г. (по другим источникам 1863 г.) в связи с упразднением Оренбургского таможенного округа. По указу императрицы Екатерины II (ноябрь 1749 г.) в Троицке в мае 1750 года начала работать ярмарка, которая ежегодно проходила с мая по октябрь на меновом дворе, обороты которой стремительно росли и достигали 2,5 млн. рублей в год.

Постепенно торговля перемещается в центр города со строительством гостиного двора (1866 г.), банков, торговых домов, гостиницей и общественных зданий, которые коренным образом меняют облик города. Город становится жемчужиной архитектуры на Южном Урале. В мае 1774 года крепость стала ареной Пугачевского восстания, была штурмом взята Пугачевым. В крепости Пугачев не остался, а расположился в полутора верстах от города на горе, которая носит сейчас его имя.

Троицкая крепость становится уездным городом по указу Екатерины II с 1784 года, и относится к Уфимскому наместничеству. С 1804 года город в составе Оренбургской губернии.

Постепенно Троицк становится культурным центром Южного Урала. Открываются церковно-приходские школы, начальные школы, уездное училище (1830 г.), приходское училище (1839 г.), женское училище (1861), училище для киргизских (казахских) детей (1861 г.). Женское училище в 1870 году становится прогимназией. В сентябре 1873 года в городе открывается классическая мужская гимназия. Существует женская гимназия. Открывается медресе "Расулия" (1850 г.),

которое названо по имени ее основателя. В 1879 году открылась первая библиотека в Оренбургской губернии.

В 1889 году на 14 тысяч горожан приходилось 8 православных церквей, 4 мечети, 1 синагога. Население Троицка с самого его основания было многонациональным.

В 1898 году в городе насчитывалось 1446 жилых домов, в том числе каменных - 55; 253 торговые лавки, 34 предприятия главным образом кожевенные, мукомольные, салотопенные, пивоваренные, мыловаренные, свечные, клеевые и другие.

За свою историю Троицк не раз становился местом ожесточенных социальных столкновений. Это и период крестьянской войны 1773-1775 гг. В годы гражданской войны XX века неоднократно переходил к сторонникам то белого, то красного движений.

В советский период Троицк продолжал развиваться и сохранил за собой роль промышленного и культурного центра на Южном Урале. В городе построены электромеханический, станкостроительный, дизельный и кирпичный заводы. Предприятия пищевой и легкой промышленности. Самая мощная тепловая электростанция в стране Троицкая ГРЭС. В Троицке функционируют ветеринарный институт. Энергостроительный, зооветеринарный, сельскохозяйственный, техникум механизации и электрификации сельского хозяйства. Педагогическое, медицинское и училище гражданской авиации.

Здание по адрес у г. Троицк, ул. Пионерская, 48 было построено в 1910 г. и принадлежало пивовару А.П. Лорецу.

Из статьи Р. Гизатуллина «Почетным блюстителем 1-го приходского училища на рубеже веков был троицкий купец 2-й гильдии Антон Петрович Лорец (А.Р. Loretz), владелец пивоваренного завода «Новая Бавария». Он не был немцем, как считают многие и соотечественником Зуккера (т.е. подданным германского императора), т.к. в документах был указан как «швейцарский гражданин по рождению». В Троицк Лорец переехал в конце XIX в. из Кустаная, а в последний, предположительно, попал из станицы Звериноголовская. Впрочем, все

обстоятельства рождения Лореца, его появления на Южном Урале и загадочной смерти ещё не разгаданы... Все современники характеризовали его, как нестандартно мыслящего предпринимателя, чутко оценивающего ситуацию на рынках (сырья и продукции) и перспективы дела.»

Ещё в 1893 году на выгонной земле г. Николаевск (Кустанай) Тургайской области, в компании с Иваном Андреевичем Павлик, он поставил пивоваренный завод. Выстроил его с взносом в городской доход по 200 руб. в год, на 24-летний срок, после чего предприятие должно было перейти в собственность города. О доходности пивоварения говорит то, что в 1905 году 8 работников завода изготовили напитков на 20 тысяч рублей. Именно Лорец открыл первую в Кустанае гостиницу с рестораном. Он выпускал такие же марки пива, что и его конкурент Я.Л. Зуккер, но давал формально другие названия. Например, у первого пиво поступало в продажу как «Баварское», а у второго оно шло под именем «Мюнхенское». Рецептура, вкус и крепость всё так же, за одним исключением - Лорец ставил цены ниже, чем у Зуккера, и первое время работал даже себе в убыток. Но репутация завода росла, и местное пиво завоевало популярность. Его стали выпускать в бутылках с утвержденным правительством знаком – овальной эмблемой, внутри которой красовался верблюд. В 1906 г. на выставке в Ростове и в 1908 г. в Италии на Римской выставке пиво сорта «Восточная Бавария» завода Лореца было награждено почетными медалями. В Троицке его пивной завод находился по Бакакинскому переулку (совр. ул. Пионерская), в советское время на его базе был организован маслозавод, так выручавший жмыхом, шротом и отходами горожан в голодные военные времена. А в одном из зданий предприятия после Отечественной войны размещался районный отдел милиции. По тому же Бакакинскому переулку, № 42, находился и жилой особняк А.П. Лореца. Построенный из красного кирпича жилой дом с полутораэтажным ассиметричным фасадом представляет провинциальный вариант модерна. Оригинальность его заключается в том, что по углам неоштукатуренного здания расположены две башенки, различные в плане и в объёмном решении. Интересна правая – восьмигранная, увенчанная полукруглым куполом с большим окном в центре.

Антон Петрович, кроме пивзавода и гранильной мастерской, владел пивным

складом, кишечно-мочечным заводом (поставлявшим колбасную оболочку), занимался виноторговлей. Одновременно торговал сельскохозяйственными машинами, был агентом 1-го Российского страхового общества (СПб) и принимал активное участие в общественной жизни города. В №1 троицкой «общественно-литературной и экономической газеты Степь» швейцарец опубликовал объявление: «Члены-учредители, утверждённого ныне Троицкого общества народной пользы, преследующего нравственно-просветительные и благотворительные цели в г. Троицке и его уезде, приглашают лиц (обоёго пола), сочувствующих этим целям, вступить в число членов Общества. Вступительный взнос не менее 1 руб., членский же будет установлен Общим собранием членов. Всякие справки можно получить у А.П. Лорец и у С.И. Кенского, где принимаются также запись в члены и пожертвования деньгами и вещами».

Антон Петрович регулярно спонсировал оппозиционные периодические издания. Жандармский ротмистр Кучин, видевший причиной всего экономическую корысть, докладывал в Оренбургское губернское жандармское управление о начавшей выходить в 1913 г. газете «Троичанин»: «Газета получает поддержку от местных пивоваров А.П. Лорец и Я.Л. Зуккер, людей левых взглядов, задавшихся целью, с одной стороны сделать газету доступной для левых масс трудящихся, а с другой поддерживать интересы пивоваренного дела...». Сейчас, от всего «общепитовского» хозяйства А. Лореца осталось только здание небольшой пивной с летней верандой, украшенной кованой балюстрадой. Оно располагалось по Васильевскому переулку, в юго-восточном углу Михайловской площади, сейчас в нём размещается кафе «Vintage» (ул. Климова, №18). По преданиям у Антона Петровича, как и у Зуккера, была роскошная библиотека. Кстати, вот вопрос – куда после революции делись все эти книги из больших и малых, казённых, частных и общественных библиотек Троицка...

Тайной покрыта кончина и семьи Лорецов. В декабре 1914 г. в журнале «Русский пивоварь» была опубликована информация о том, «владелец пивоваренных заводов в Троицке, Оренбурге и Кустанае Тургайской обл. Лорец умер во время поездки на Кавказ на минеральные воды. Спустя два дня умерла его жена». Правда, в некоторых публикациях сообщается что, когда грянула

революция, Лорец экстренно свернул свои дела и уехал в Германию. Видимо, речь шла о сыне Антона Петровича. Странно только, что наследник уехал якобы в Германию - ведь он был гражданином нейтральной Швейцарии. Последнее упоминание о Лорце, вернее о его предприятии, имеется в «Адрес – календаре и справочной книжке Оренбургской губернии на 1915 год», отпечатанном, конечно же, загодя. Завод, в конце концов, достался дочери пивовара, которая вышла замуж за преуспевающего троицкого адвоката и напарника Лорцов по бизнесу, Сергея Кенского. Его отец – статский советник Иван Осипович (Ян Иосифович) Кенский служил секретарём городской управы. Сергей в 1895 г. окончил троицкую гимназию, затем, как позже и Зуккер, учился в Юрьевском университете (совр. Тарту, Эстония). В 1916 г. предприятие Лорца, проработавшее до конца лета 1919 г. (ухода белых из Троицка), называлось уже «Пивоваренный завод А.П. Лорец наследницы Е.А. Кенской в гор. Троицке». В начале века Лорец немало помогал опекаемой школе. Повторимся, что спонсорство в сфере образования тогда было более распространено, чем сейчас, и, видимо, не без помощи деловых людей городская управа смогла в 1900 г. на углу улицы Нижегородской и Марковского переулка построить из красного кирпича новое прекрасное двухэтажное здание для Николаевского училища. Оно до сих пор продолжает служить делу народного просвещения и, хотя в нём в разные годы размещались самые разные учебные заведения, образовательный процесс ни разу не прерывался в этих стенах, они только росли и расширялись. Зодчим здания выступил «архитектор Оренбургского учебного округа, гражданский инженер» Владимир Николаевич Чаплиц, который до того перестраивал здание Троицкой мужской гимназии..."

Пожилые горожане больше помнят особняк пивовара как городской «Дом ребёнка» (совр. Пионерская, № 48). До 2018 года в нём, лишённом интерьера и сохранившем из внутренней планировки лишь традиционную коридорную систему, размещался офис «Россельхозбанка». По свидетельству троицкого старожила Геннадия Ивановича Ларичева во дворе был флигель, где размещалась гранильная мастерская. До революции Миасский завод со всеми окрестными землями входил в Троицкий уезд. Кроме золота, здесь - в Ильменских горах, добывали фиолетовые аметисты, прозрачные гранаты и изумруды, синеватые сапфиры, голубые топазы,

знаменитую пейзажную яшму и другие самоцветы.

В данный момент в здании располагается центр поддержки детей инвалидов «Солнышко».

Объект представляет собой одноэтажное прямоугольное в плане кирпичное здание. Общие габаритные размеры памятника: 22м х 22м. Цокольная часть рустована, оформлена под камень.

Западный фасад решен в 9 оконных осей. На первой оси ризалит с входной группой с козырьком. На юго-западном углу фасада располагается эркер в виде башни. Ризалит оформлен входной группой и оконном проеме над ней. Выше декоративные лопатки, венчающий ступенчатый карниз, прямоугольный аттик со столбиками. Оконные проемы с прямоугольной перемычкой. На первом этаже оформлены на 2-3, 8-9 осях прямоугольными сандриками, на 4-7 осях филенками над проёмами. Венчающий ступенчатый карниз. На центральной оси прямоугольный аттик с филенками. Эркер в виде башни решен оконными проемами с прямоугольной перемычкой и плоским прямоугольным сандриком. Над ним филенки.

Северный фасад разделен на две части. Восточная часть решена в 5 оконных осей на первом этаже и в 3 оси на цокольном. Перемычка на первом этаже прямоугольная, на цокольном – лучковая. Венчающий ступенчатый карниз с дентикулами.

Западный фасад решен в 5 оконных осей на первом этаже. Перемычка на первом этаже прямоугольная. Венчающий ступенчатый карниз с дентикулами. На кровле присутствует треугольный фриз с циркульным слуховым окном.

2. Анализ современной градостроительной ситуации

Объект расположен в центральной части г. Троицк, в западной части квартала, образованного улицами им. Гагарина, Пионерская, Советская, Красноармейская.

Окружающая застройка имеет среднюю плотность. Этажность застройки в квартале варьируется от 1 до 5 этажей. Застройка в квартале преимущественно периметрального типа, представлена среднеэтажными и малоэтажными жилыми

частными домами с приусадебными участками, а также объектами общественного назначения. Жилые дома выстроены как в конце XIX- начале XX века, так и в начале XXI века.

Прилегающие к рассматриваемому участку кварталы также представлены среднеэтажными и малоэтажными жилыми частными домами с приусадебными участками, а также объектами общественного назначения. Этажность застройки варьируется от 1 до 5 этажей.

Транспортная ситуация на рассматриваемой территории условно благоприятная: рядом с объектом отсутствуют организованные общедоступные парковки, транспортные средства расположены преимущественно вдоль улиц и на приусадебных участках. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена в 150 м. от Объекта на ул. Советская.

Инфраструктура исследуемой территории достаточно организована в плане городского благоустройства.

Рельеф в квартале естественный, имеет спокойный характер.

Исследуемый квартал является элементом планировочной структуры г. Троицк. Планировочная структура квартала сохранила исторические очертания и подлежит сохранению.

3. Выводы по результатам комплексных исследований

Сохранность условий визуального восприятия объекта в его историко-градостроительной и природной среде обеспечивается пешеходными маршрутами зрительного восприятия в канале ул. Пионерская, а также с прилегающей к Объекту территории.

Объект расположен на восточной стороне ул. Пионерская, объект частично окружён по периметру кустарниками и выделяется на фоне озеленения при визуальном восприятии. Восприятие Объекта обеспечивается озеленённой благоустроенной территорией вокруг него, архитектурно-планировочная структурой, которой выделяет рассматриваемый объект в композиции ул. Пионерская.

Таким образом, на основании проведенных комплексных исследований в предмет охраны объекта культурного наследия рекомендуется включить:

Градостроительные характеристики

Историческое местоположение в центральной части г. Троицк, в северной части квартала, образованного улицами им. Гагарина, Пионерская, Советская, Красноармейская.

Композиционная значимость – объект рядовой застройки ул. Пионерская.

Объемно-планировочное решение

Конфигурация и габаритные размеры.

Одноэтажное прямоугольное в плане кирпичное здание.

Общие габаритные размеры памятника: 22м x 22м.

Архитектурные и конструктивные характеристики

Западный фасад.

- решен в 9 оконных осей;
- на юго-западном углу фасада располагается эркер в виде башни: решен оконными проемами с прямоугольной перемычкой и плоским прямоугольным сандриком, над ним филенки;
- ризалит оформлен входной группой и оконном проеме над ней, выше декоративные лопатки, венчающий ступенчатый карниз, прямоугольный аттик со столбиками;
- оконные проемы с прямоугольной перемычкой;
- на первом этаже оформлены на 2-3, 8-9 осях прямоугольными сандриками, на 4-7 осях филенками над проёмами;
- венчающий ступенчатый карниз;
- на центральной оси прямоугольный аттик с филенками.

Северный фасад.

- разделен на две части;
- восточная часть решена в 5 оконных осей на первом этаже и в 3 оси на цокольном;
- перемычка на первом этаже прямоугольная, на цокольном – лучковая;
- венчающий ступенчатый карниз с дентикулами.

Западный фасад.

- решен в 5 оконных осей на первом этаже;

- перемычка на первом этаже прямоугольная;
- венчающий ступенчатый карниз с дентикулами;
- на кровле присутствует треугольный фриз с циркульным слуховым окном.

Материалы

- кирпич;
- металлическая фальцевая кровля.

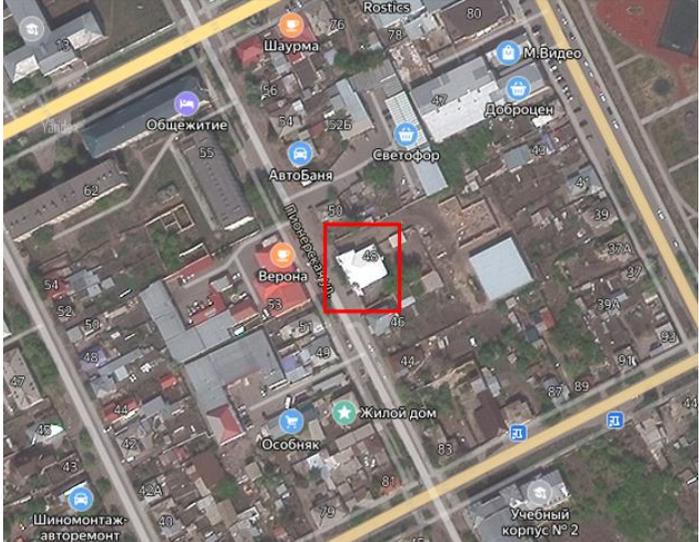
Цветовое решение

- кирпич без оштукатуривания.

Секторы и направления видовых раскрытий, визуальные связи памятника

- точка наилучшего визуального восприятия объекта культурного наследия в восточном направлении.

Утверждаемая часть предмета охраны объекта культурного наследия «Особняк Лореца», расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Пионерская, 48

№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	Градостроительные характеристики.	<p>Историческое местоположение в центральной части г. Троицк, в северной части квартала, образованного улицами им. Гагарина, Пионерская, Советская, Красноармейская.</p> <p>Композиционная значимость – объект рядовой застройки ул. Пионерская.</p>	 

2	Объемно-планировочное решение	<p>Конфигурация и габаритные размеры.</p> <p>Одноэтажное прямоугольное в плане кирпичное здание.</p> <p>Общие габаритные размеры памятника: 22м x 22м.</p>	
3.1	Архитектурные и конструктивные характеристики	<p>Западный фасад.</p> <ul style="list-style-type: none"> – решен в 9 оконных осей; – на юго-западном углу фасада располагается эркер в виде башни: решен оконными проемами с прямоугольной перемычкой и плоским прямоугольным сандриком, над ним филенки; – ризалит оформлен входной группой и оконном проеме над ней, выше декоративные лопатки, венчающий ступенчатый карниз, прямоугольный аттик со столбиками; – оконные проемы с прямоугольной перемычкой; – на первом этаже оформлены на 2-3, 8-9 осях прямоугольными сандриками, на 4-7 осях филенками над проёмами; – венчающий ступенчатый карниз; – на центральной оси прямоугольный аттик с филенками. 	

			
3.2		<p>Северный фасад.</p> <ul style="list-style-type: none">– разделен на две части;– восточная часть решена в 5 оконных осей на первом этаже и в 3 оси на цокольном;– перемычка на первом этаже прямоугольная, на цокольном – лучковая;– венчающий ступенчатый карниз с дентикулами.	

3.3		<p>Западный фасад.</p> <ul style="list-style-type: none"> – решен в 5 оконных осей на первом этаже; – перемычка на первом этаже прямоугольная; – венчающий ступенчатый карниз с дентикулами; – на кровле присутствует треугольный фриз с циркульным слуховым окном. 	
4.1	Материалы	<ul style="list-style-type: none"> – кирпич; 	
4.2		<ul style="list-style-type: none"> – металлическая фальцевая кровля. 	

5	Цветовое решение	– кирпич без оштукатуривания.	
6	Секторы и направления видовых раскрытий, визуальные связи памятника	– точка наилучшего визуального восприятия объекта культурного наследия в восточном направлении.	

Предмет охраны объекта культурного наследия может быть уточнен в процессе иных исследований объекта культурного наследия и при производстве работ по сохранению объекта культурного наследия.

ПРОЕКТ

**границ территории объекта культурного наследия «Особняк Лореца»,
расположенного по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ,
г. Троицк, ул. Пионерская, 48**

Проектные решения

Границы территории устанавливаются на фактическое местоположение объекта культурного наследия с учетом сведений из ЕГРН. Граница проходит в 2 метрах от внешнего контура объекта культурного наследия.

Описание местоположения характерных (поворотных) точек границ территории объекта культурного наследия.

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат _____ МСК-74 (зона 2) _____					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	485954.26	2333705.35	аналитический	0,1 м	-
2	485984.58	2333690.04	аналитический	0,1 м	-
3	485996.07	2333712.79	аналитический	0,1 м	-
4	485965.29	2333728.32	аналитический	0,1 м	-
1	485954.26	2333705.35	аналитический	0,1 м	-



Масштаб 1:500

Условные обозначения:

- Объект культурного наследия «Особняк Лорца», расположенный по адресу: Челябинская область, Троицкий городской округ, г. Троицк, ул. Пионерская, 48

- Территория объекта культурного наследия

- 1
 Номер характерной (поворотной) точки границ территории объекта культурного наследия

- Границы земельных участков, зарегистрированные в ЕГРН

Режим использования территории объекта культурного наследия.

В границах территории объекта культурного наследия разрешается:

- 1) проведение работ по сохранению Объекта;
- 2) ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности Объекта и позволяющей обеспечить функционирование Объекта в современных условиях;
- 3) строительство, ремонт, реконструкция подземных инженерных коммуникаций для обеспечения функционирования Объекта с последующим восстановлением нарушенных участков поверхности земли;
- 4) проведение работ по благоустройству территории, направленных на формирование близкого к историческому контексту восприятия Объекта;
- 5) размещение малых архитектурных форм и информационных объектов, не противоречащих условиям зрительного восприятия Объекта;
- 6) проведение мероприятий по обеспечению пожарной и экологической безопасности Объекта;
- 7) устройство архитектурной подсветки Объекта и его территории.

В границах территории объекта культурного наследия запрещается:

- 1) строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих объектов капитального строительства;
- 2) проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;
- 3) размещение некапитальных строений и сооружений, кроме временных, необходимых для проведения работ по сохранению Объекта;
- 4) хозяйственная или иная деятельность, ведущая к разрушению, искажению внешнего облика Объекта, нарушающая целостность Объекта и создающая угрозу его повреждения, разрушения или уничтожения;
- 5) строительство наземных и воздушных инженерных коммуникаций, кроме временных, необходимых для проведения работ по сохранению Объекта;
- 6) установка рекламных конструкций за исключением рекламных конструкций, разрешенных в соответствии с пунктом 3 статьи 35,1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- 7) создание разрушающих вибрационных нагрузок динамическим воздействием на грунты.