



**Российская Федерация
Омская область, г. Омск
Индивидуальный предприниматель Сафаров
Михаил Юрьевич**

ПРОЕКТ

**зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск,
улица Береговая, дом 129**



**Раздел I
Предварительные работы**

**Раздел II
Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)**

**Раздел III
Проект зон охраны (утверждаемая часть)**

Шифр: ИП.ПЗО.04/1.2024

Арх. № _____

Экз. № _____

Омск, 2024

ПРОЕКТ
зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск,
улица Береговая, дом 129

Раздел I
Предварительные работы

Раздел II
Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)

Раздел III
Проект зон охраны (утверждаемая часть)

Заказчик: **ИП Серскова Татьяна Николаевна**

Руководитель проекта: **М.Ю. Сафаров**

Шифр: ИП.ПЗО.04/1.2024

Арх. № _____

Экз. № _____

Омск, 2024

ПРОЕКТ
зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск,
улица Береговая, дом 129

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЙ

Должность, наименование организации	Подпись	Фамилия, И., О.

ПРОЕКТ
зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск,
улица Береговая, дом 129

СОСТАВ НАУЧНО-ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

№	Наименование
РАЗДЕЛ I.	ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ
1.	Исходно-разрешительная документация
2.	План (графическая схема) места расположения объекта культурного наследия
3.	Схема землепользования с указанием существующего положения (анализ данных государственного кадастра недвижимости)
РАЗДЕЛ II.	ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ (МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ)
Подраздел I.	Архивные исследования
1.	Историко-архивные и библиографические исследования
2.	Историческая справка (историческая записка)
Подраздел II.	Анализ ранее разработанных проектов зон охраны
1.	Анализ материалов ранее разработанных проектов зон охраны объекта культурного наследия (текстовая часть)
2.	Карта (схема) анализа материалов ранее разработанных проектов зон охраны объекта культурного наследия
Подраздел III.	Историко-архитектурные (историко-градостроительные) исследования
1.	Историко-культурный (историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорный план (графическая часть)
2.	Историко-культурный (историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорный план (текстовая часть)
Подраздел IV.	Ландшафтно-визуальный анализ
1.	Карта (схема) ландшафтно-визуального анализа
2.	Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения (текстовая часть)
3.	Фотофиксация
4.	Схема фотофиксации
РАЗДЕЛ III.	ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ (УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)
1.	Описание границ проектируемых зон охраны и границ территорий объекта культурного наследия, расположенных в указанных зонах
2.	Основной чертеж (карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия)
3.	Проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия

ПРОЕКТ
зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск,
улица Береговая, дом 129

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ I. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	8
1. Исходно-разрешительная документация	8
1.1. Задание на проектирование	8
1.2. Сведения об имеющейся учетной документации по объекту культурного наследия	9
1.2.1. Копия правового акта о постановке объекта культурного наследия на государственную охрану и утверждения границ территории.....	9
1.2.2. Копия правового акта об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия.....	12
1.2.3. Копия правового акта об утверждении охранного обязательства на объект культурного наследия	16
1.2.4. Копия охранного обязательства на объект культурного наследия.....	17
1.2.5. Копия правового акта об утверждении особых режимов использования земель в границах территории объекта культурного наследия.....	35
1.2.6. Копия правового акта об утверждении границ зон охраны, особых режимов использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия	39
1.3. Сведения об объектах культурного наследия, расположенных в пределах проектируемых территорий.....	52
<i>1.3.1. Сведения о внесенных в реестр объектах культурного наследия, расположенных на территории, включая объекты археологического наследия, сведения о расположенных на территории выявленных объектах культурного наследия, сведения об утраченных объектах культурного наследия</i>	52
2. План (графическая схема) места расположения объекта культурного наследия	53
2.1. Схема расположения объекта культурного наследия	53
2.2. Аннотированный список объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории	54
2.2.1. Сведения об объекте культурного наследия «Дом купеческий»	54
3. Схема землепользования с указанием существующего положения (анализ данных государственного кадастра недвижимости).....	56
3.1. Данные о функциональных зонах в границах территории исследования	56
3.2. Сведения о границах земельных участков, объектах капитального строительства (данные публичной кадастровой карты)	60
3.3. Ограничения, связанные с размещением объектов культурного наследия	65
3.4. Сведения о зонах с особыми условиями использования территории	67
Раздел II. ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ (МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ)	71
Подраздел I. Архивные исследования	71
1. Историко-архивные и библиографические исследования	71
1.1. Копии исторических карт и планов	71
1.2. Иконографические и иллюстративные материалы	75
1.3. Перечень ранее разработанной научно-проектной документации по проектам зон охраны и историко-культурным исследованиям.....	77
1.4. Библиографический список.....	78
2. Историческая справка (историческая записка)	79
2.1. Описание основных этапов развития территории	79
2.2. Описание истории объекта культурного наследия	82

Подраздел II. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны.....	84
1. Анализ материалов ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия (текстовая часть).....	84
2. Карта (схема) анализа материалов ранее разработанных проектов зон охраны объекта культурного наследия	88
3. Выводы по подразделу.....	90
Подраздел III Историко-архитектурные (историко-градостроительные) исследования	92
1. Историко-культурный (историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорный план (графическая часть).....	92
2. Историко-культурный (историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорный план (текстовая часть)	95
3. Ретроспективный анализ развития исследуемой территории со схемами развития территории на различные периоды времени.....	99
3.1. Анализ периодов освоения и преобразования	99
3.2. Схемы развития территории на различные периоды времени	100
3.3. Выводы по подразделу.....	104
Подраздел IV. Ландшафтно-визуальный анализ.....	105
1. Карта (схема) ландшафтно-визуального анализа.....	105
2. Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения (текстовая часть) ..	107
2.1. Анализ композиционных связей Объекта, окружающей застройки и ландшафтного окружения	107
2.1.1. Обоснование методики проведения ландшафтного и композиционного анализа	107
2.1.2. Анализ современной градостроительной ситуации	109
2.2. Определение зон видимости	111
2.2.1. Особенности зрительного восприятия человека.....	111
2.2.2. Главные направления, обеспечивающие ценные виды объекта культурного наследия.....	112
2.2.3. Существующие преграды, заслоняющие обзор объекта культурного наследия как в целом, так и их фрагментов со стороны главных направлений и лучей видимости.....	114
2.3. Описание анализа современного состояния ландшафтно-композиционной структуры рассматриваемой территории	116
2.4. Сведения об объемно-планировочных структурах и архитектурных особенностях объекта культурного наследия	117
3. Фотофиксация объекта культурного наследия, участков историко-градостроительной среды рассматриваемой территории, природного и историко-культурного ландшафта, видов и панорам на окружающую историко-градостроительную среду.....	118
4. Схема фотофиксации	126
5. Выводы по подразделу.....	127
РАЗДЕЛ III. ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ (ИТОГОВАЯ ЧАСТЬ)	128
1. Описание границ зон охраны объекта культурного наследия	129
1.1. Описание границ охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия	129
1.2. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия.....	133
1.3. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия.....	137
2. Основной чертеж зон охраны объекта культурного наследия.....	141
3. Проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия	143

3.1. Особый режим использования земель и требования к градостроительному регламенту в границах охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия	143
3.2. Режим использования земель и требования к градостроительному регламенту в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия	145
3.3. Режим использования земель и требования к градостроительному регламенту в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия	146

РАЗДЕЛ I. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ

1. Исходно-разрешительная документация

1.1. Задание на проектирование

Проект зон охраны объекта культурного наследия: регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, разработан на основании Договора № ВТН-К-12_001 на выполнение отдельных видов работ от 30 июля 2024 г., заключенного между индивидуальным предпринимателем Серсковой Татьяной Николаевной (заказчик) и индивидуальным предпринимателем Сафаровым Михаилом Юрьевичем.

Кадастровые работы выполнены обществом с ограниченной ответственностью Научно-производственное предприятие «Урал» (ООО НПП «Урал»), имеющим лицензию, выданную в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28.07.2020 г. № 1126 «О лицензировании геодезической и кадастровой деятельности», в рамках договора на выполнение кадастровых работ между индивидуальным предпринимателем Сафаровым Михаилом Юрьевичем и ООО НПП «Урал» № 23/02/3 от 06.02.2023 г. на основании заявки на проведение кадастровых работ от 01.12.2023 г.

1.2. Сведения об имеющейся учетной документации по объекту культурного наследия

1.2.1. Копия правового акта о постановке объекта культурного наследия на государственную охрану и утверждения границ территории



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р И К А З

01.10.2018

Челябинск

№ 201

О включении выявленного объекта культурного наследия «Дом купеческий», вторая половина XIX в., в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения и утверждении границ его территории

В соответствии с пунктом 5 статьи 3.1, статьи 18 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», подпунктом 16 пункта 8 Положения о Государственном комитете охраны объектов культурного наследия Челябинской области, утвержденного постановлением Губернатора Челябинской области от 21.07.2016 г. № 197 «О Государственном комитете охраны объектов культурного наследия Челябинской области»

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Включить выявленный объект культурного наследия «Дом купеческий», вторая половина XIX в., расположенный по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения.
2. Утвердить границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, согласно приложению 1 к настоящему приказу.
3. Организацию исполнения настоящего приказа возложить на отдел охраны объектов культурного наследия (Степанова Н.А.).
4. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

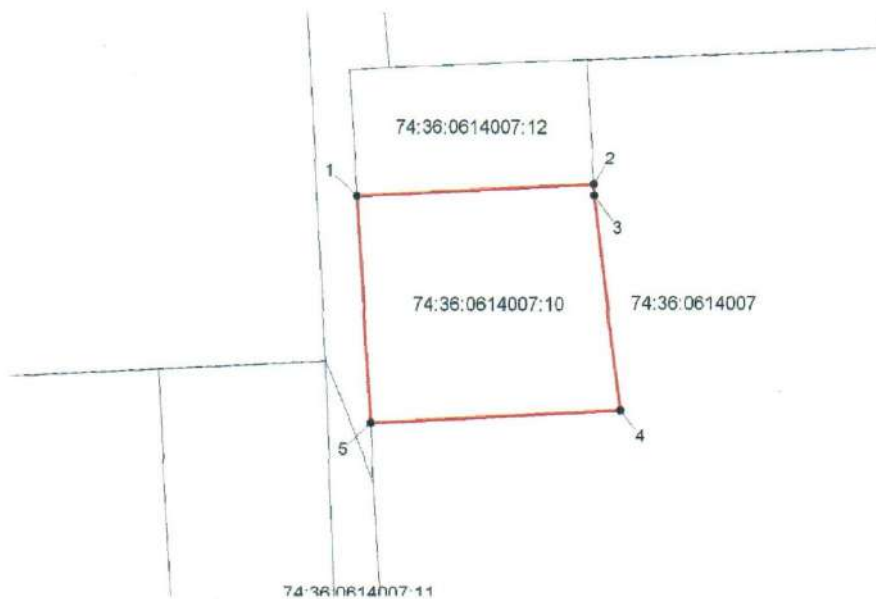
Председатель

А.А. Баландин

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

УТВЕРЖДЕНО
приказом Государственного комитета
охраны объектов культурного наследия
Челябинской области
от «01» 10 2018 г. № 201

Схема границ территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом купеческий», вторая половина XIX в., расположенного по адресу:
Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129



М 1:1000

Условные обозначения:

74:36:0614007- обозначение кадастрового квартала.

74:36:0614007:10- обозначение кадастрового номера земельного участка прошедшего ГКУ.

•1- обозначение характерной (поворотной) точки границы территории объекта культурного наследия «Дом купеческий».

— -обозначение границы территории объекта культурного наследия «Дом купеческий».

Перечень координат характерных точек границ территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом купеческий», вторая половина XIX в., расположенного по адресу:
Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129,
в системе координат МСК-74

Номер характерной точки	Координаты характерных точек	
	X	Y
1	607074,98	2323659,60
2	607077,04	2323700,00
3	607075,14	2323700,11
4	607038,82	2323704,56
5	607036,73	2323661,91

1.2.2. Копия правового акта об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия



**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ
ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

П Р И К А З

01.10.2018

Челябинск

№ 202

Об утверждении описания особенностей, подлежащих обязательному сохранению (предмета охраны), объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, 129

В соответствии со статьей 33 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», подпунктом 13 пункта 8 Положения о Государственном комитете охраны объектов культурного наследия Челябинской области, утвержденного постановлением Губернатора Челябинской области от 21.07.2016 г. № 197 «О Государственном комитете охраны объектов культурного наследия Челябинской области»

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить описание особенностей, подлежащих обязательному сохранению (предмет охраны), объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, 129, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.
2. Организацию исполнения настоящего приказа возложить на отдел охраны объектов культурного наследия.
3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Председатель

А.А. Баландин

ПРИЛОЖЕНИЕ 1




УТВЕРЖДЕНО
 приказом Государственного комитета
 охраны объектов культурного наследия
 Челябинской области
 от «01» 10 2018 г. № 202


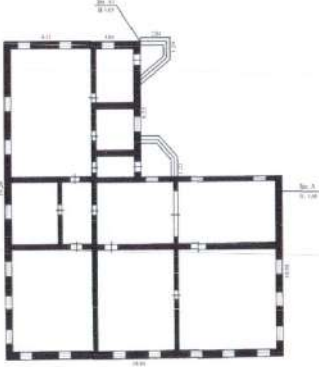
Описание особенностей, подлежащих обязательному сохранению (предмет охраны), объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, 129

№ п/п	Состав предмета охраны	Приложение
1.	<p>Градостроительные характеристики:</p> <p>1.1. Местоположение: здание: расположение главным фасадом по направлению к ул. Береговой г. Челябинска;</p> <p>1.2. Композиционная значимость: здание как часть исторической застройки г. Челябинска конца XIX – начала XIX веков;</p> <p>1.3. Габариты, силуэт: жилой дом, в плане сложной конфигурации, построение объема здания «Глаголем», вытянутым вглубь участка задним крылом, образующим с северной стороны единую линию фасада;</p> <p>1.4. Секторы и направления видовых раскрытий, визуальные связи объекта: визуальное восприятие объекта с ул. Береговой г. Челябинска;</p>	

2.	<p>Архитектурные и конструктивные характеристики:</p> <p>2.1. Объемно-пространственная композиция: форма, габариты жилого дома, асимметричная композиция планов и фасадов;</p> <p>2.2. Крыша: форма сложной конфигурации – многоскатная;</p>	  <p>Северный фасад</p>
----	--	--

	 <p data-bbox="1050 533 1150 555">Южные фасады</p>
	 <p data-bbox="1050 880 1150 902">Восточный фасад</p>

<p data-bbox="347 1081 783 1126">2.3. Композиция и архитектурно-художественное оформление фасадов:</p> <p data-bbox="373 1122 679 1144">2.3.1. накладная и профильная резьба,</p> <p data-bbox="373 1305 711 1328">2.3.2. наличники с фигурным очельем,</p> <p data-bbox="373 1552 547 1574">2.3.3. фриз и карниз,</p>	  
--	--

<p>2.3.4. историческая облицовка цоколя природным камнем;</p>	
<p>2.4. Историческая планировка помещений, образованная деревянными капитальными стенами и несущими конструкциями;</p>	

<p>2.5. Количество, форма, размеры и расположение исторических оконных и дверных проемов;</p>	
<p>3. Дверные проемы внутренних помещений с лучковым завершением;</p>	
<p>4. Исторически ценное функциональное назначение: жилой дом конца XIX – начала XX веков с фасадом, выполненным в традициях деревянного зодчества.</p>	

1.2.3. Копия правового акта об утверждении охранного обязательства на объект культурного наследия



**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ
ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

П Р И К А З

26.12.2018

Челябинск

№ 282

Об утверждении охранного обязательства на объект культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., расположенный по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129

В соответствии с п. 9 ст. 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить охранное обязательство на объект культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., расположенный по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129.

2. Государственному комитету охраны объектов культурного наследия Челябинской области (Баландин А.А.):

1) направить копию настоящего приказа и охранное обязательство собственнику (пользователю) Объекта, в установленный законом срок;

2) направить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области копию настоящего приказа и охранное обязательство на Объект;

3) разместить настоящий приказ и охранное обязательство на Объект, на официальном сайте Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области в информационно-коммуникационной сети Интернет.

3. Контроль за исполнением настоящего оставляю за собой.

Председатель комитета

А.А. Баландин

1.2.4. Копия охранного обязательства на объект культурного наследия

УТВЕРЖДЕНО
Приказом
Государственного комитета
охраны объектов культурного наследия
Челябинской области
от «26» декабря 2018 г. № 282

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА
объекта культурного наследия, включенного в единый
государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

«Дом купеческий»

(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии с правовым актом о его принятии на государственную охрану)

регистрационный номер объекта культурного наследия
в едином государственном реестре объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

(не зарегистрирован)

Раздел 1. Данные об объекте культурного наследия, включенном в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (заполняются в случае, предусмотренном п. 5 ст. 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»)

Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого утверждено охранное обязательство (далее - объект культурного наследия):

имеется отсутствует

(нужное отметить знаком "V")

При наличии паспорта объекта культурного наследия он является неотъемлемой частью охранного обязательства.

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся следующие сведения:

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

Дом купеческий

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий:

вторая половина XIX в.

3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия:

федерального регионального муниципального значения

(нужное отметить знаком "V")

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник ансамбль

(нужное отметить знаком "V")

5. Номер и дата принятия акта органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

Приказ Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области от 01.10.2018 г. № 201

6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта):

Челябинская область

(Субъект Российской Федерации)

Челябинск

(населенный пункт)

улица Береговая

д.

129

корп./стр.

помещение/квартира

иные сведения:

-

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия (для объектов археологического наследия прилагается графическое отражение границ на плане земельного участка, в границах которого он располагается):





Приказ Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области от 01.10.2018 г. № 201




8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

Приказ Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области от 01.10.2018 г. № 202

№ п/п	Состав предмета охраны	Приложение
1.	Градостроительные характеристики:	

	<p>1.1. Местоположение: здание: расположение главным фасадом по направлению к ул. Береговой г. Челябинска;</p> <p>1.2. Композиционная значимость: здание как часть исторической застройки г. Челябинска конца XIX – начала XIX веков;</p> <p>1.3. Габариты, силуэт: жилой дом, в плане сложной конфигурации, построение объема здания «Глаголем», вытянутым вглубь участка задним крылом, образующим с северной стороны единую линию фасада;</p> <p>1.4. Секторы и направления видовых раскрытий, визуальные связи объекта: визуальное восприятие объекта с ул. Береговой г. Челябинска;</p>	
<p>2.</p>	<p>Архитектурные и конструктивные характеристики:</p> <p>2.1. Объемно-пространственная композиция: форма, габариты жилого дома, ассиметричная композиция планов и фасадов;</p> <p>2.2. Крыша: форма сложной конфигурации – многоскатная;</p>	

<p>2.3. Композиция архитектурно-художественное оформление фасадов: 2.3.1. накладная пропильная резьба,</p>	 <p>Северный фасад</p>  <p>Южные фасады</p>  <p>Восточный фасад</p> 
---	--

	<p>2.3.2. наличники фигурным очельем,</p> <p>2.3.3. фриз и карниз,</p> <p>2.3.4. историческая облицовка цоколя природным камнем;</p> <p>2.4. Историческая планировка помещений, образованная деревянными капитальными стенами и несущими конструкциями;</p>	<p>с</p>   
--	---	--

с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия/земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, в границах зон охраны другого объекта культурного наследия:

--

11. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Закон 73-ФЗ):

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик, существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; 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;

2) на территории памятника, ансамбля разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

3) в случае нахождения памятника или ансамбля на территории достопримечательного места подлежат также выполнению требования и ограничения, установленные в соответствии со статьей 5.1 Закона 73-ФЗ, для осуществления хозяйственной деятельности на территории достопримечательного места;

4) особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Законом 73-ФЗ, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Закона 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанному объекту.

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

Действие охранного обязательства прекращается со дня принятия Правительством Российской Федерации решения об исключении объекта из
--

единого Государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия
(заполняется в соответствии со статьей 47.2 Закона 73-ФЗ)

13. Требования к сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

Состав (перечень) и сроки (периодичность) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, в отношении которого утверждено охранное обязательство, определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия:

**Государственным комитетом охраны объектов культурного наследия
Челябинской области**

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

14. Лицо (лица), указанное (указанные) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязано (обязаны) обеспечить финансирование и организацию проведения научно-исследовательских, изыскательских, проектных работ, консервации, ремонта, реставрации и иных работ, направленных на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия и сохранение предмета охраны объекта культурного наследия, в порядке, установленном Законом 73-ФЗ.

В случае обнаружения при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия, собственник или иной законный владелец обязан незамедлительно приостановить работы и направить в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения заявление в письменной форме об указанных объектах в региональный орган охраны объектов культурного наследия:

**454092, г. Челябинск, ул. Воровского, 30
Государственный комитет охраны объектов культурного наследия
Челябинской области**

(указать наименование соответствующего регионального органа охраны объектов культурного наследия. В случае если охранное обязательство утверждено не данным органом охраны, указать его полное наименование и почтовый адрес)

Дальнейшее взаимодействие с региональным органом охраны объектов культурного наследия собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия обязан осуществлять в порядке, установленном статьей 36 Закона 73-ФЗ.

15. Работы по сохранению объекта культурного наследия должны организовываться собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 45 Закона 73-ФЗ.

16. Собственник (иной законный владелец) земельного участка, в границах которого расположен объект археологического наследия, обязан:

- обеспечивать неизменность внешнего облика;
- сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;
- организовывать и финансировать спасательные археологические полевые работы на данном объекте археологического наследия в случае, предусмотренном статьей 40, и в порядке, установленном статьей 45.1 Закона 73-ФЗ.

Раздел 3. Требования к содержанию объекта культурного наследия

(заполняется в соответствии со статьей 47.3 Закона 73-ФЗ)

17. При содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязаны:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер объекта культурного наследия в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

5) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной

деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

- под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные паргазообразные и иные выделения;

- под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

- под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

б) незамедлительно извещать:

**Государственный комитет охраны объектов культурного наследия
Челябинской области**

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

7) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

18. Собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

19. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия объектов, либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, осуществляют действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

20. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, в предписании, направляемом

**Государственный комитет охраны объектов культурного наследия
Челябинской области**

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия, устанавливаются следующие требования:

1) к видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанные объекты, в том числе ограничение хозяйственной деятельности;

2) к использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия;

3) к благоустройству в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия.

**Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан
Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства
к объекту культурного наследия, включенному в реестр
*(заполняется в соответствии со статьей 47.4 Закона 73-ФЗ)***

21. Условия доступа к объекту культурного наследия, включенному в реестр (периодичность, длительность и иные характеристики доступа), устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, а также с учетом вида объекта культурного наследия, включенного в реестр, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия, включенного в реестр.

Условия доступа к объектам культурного наследия, включенным в реестр, используемым в качестве жилых помещений, а также к объектам культурного

наследия религиозного назначения, включенным в реестр, устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия по согласованию с собственниками или иными законными владельцами этих объектов культурного наследия.

При определении условий доступа к памятникам или ансамблям религиозного назначения учитываются требования к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанных объектов культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации, если такие установления не противоречат законодательству Российской Федерации.

В случае, если интерьер объекта культурного наследия не относится к предмету охраны объекта культурного наследия, требование к обеспечению доступа во внутренние помещения объекта культурного наследия, включенного в реестр, не может быть установлено.

Условия доступа к объектам культурного наследия, расположенным на территории Российской Федерации и предоставленным в соответствии с международными договорами Российской Федерации дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств в Российской Федерации, международным организациям, а также к объектам культурного наследия, находящимся в собственности иностранных государств и международных организаций, устанавливаются в соответствии с международными договорами Российской Федерации.

Физические и юридические лица, проводящие археологические полевые работы, имеют право доступа к объектам археологического наследия, археологические полевые работы, на которых предусмотрены разрешения (открытым листом) на проведение археологических полевых работ. Физическим и юридическим лицам, проводящим археологические полевые работы, в целях проведения указанных работ собственниками и (или) пользователями земельных участков, в границах которых расположены объекты археологического наследия, должен быть обеспечен доступ к земельным участкам, участкам водных объектов, участкам лесного фонда, на территорию, определенную разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях

(заполняется в случаях, определенных подпунктом 4 пункта 2 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ)

22. Требования к размещению наружной рекламы:

Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также на их территориях, за исключением достопримечательных мест.

Запрет или ограничение распространения наружной рекламы на объектах культурного наследия, находящихся в границах достопримечательного места и

включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также требования к ее распространению устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, и вносятся в правила землепользования и застройки, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Указанные требования не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства). В таком случае актом соответствующего органа охраны объектов культурного наследия устанавливаются требования к размещению наружной рекламы на данном объекте культурного наследия (либо его территории), включая место (места) ее возможного размещения, требования к внешнему виду, цветовым решениям, способам крепления.

Раздел 6. Иные обязанности лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

23. Для лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, устанавливаются обязанности:

1) по финансированию мероприятий, обеспечивающих выполнение требований в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, установленных статьями 47.2 - 47.4 Закона 73-ФЗ;

2) по соблюдению требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Закона 73-ФЗ.

24. Собственник, иной законный владелец, пользователи объекта культурного наследия, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия (в случае, указанном в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ), а также все лица, привлеченные ими к проведению работ по сохранению (содержанию) объекта культурного наследия, обязаны соблюдать требования, запреты и ограничения, установленные законодательством об охране объектов культурного наследия.

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

25.1. Собственник или иной законный владелец (пользователь) объектом культурного наследия, включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации обязуется:

- проводить работы по сохранению объекта культурного наследия в сроки и с периодичностью, определенных актом технического состояния объекта культурного наследия;

- предоставить в орган охраны объектов культурного наследия график работы, для установления требований к доступу граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия.

25.2. В целях обеспечения инвалидов возможностью получения доступа к объектам культурного наследия собственником (пользователем) объекта культурного наследия принимаются меры по обеспечению доступности для инвалидов объектов культурного наследия наравне с другими лицами. Собственники (пользователи) объектов культурного наследия обеспечивают соблюдение условий доступности для инвалидов объектов культурного наследия в соответствии с Порядком обеспечения условий доступности для инвалидов объектов культурного наследия, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным приказом Министерства культуры Российской Федерации от 20.11.2015 №2834.

25.3. В интересах сохранения объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, (его части), доступ к объекту культурного наследия может быть приостановлен на время проведения работ по сохранению объекта культурного наследия или в связи с ухудшением его физического состояния. Приостановление доступа к объекту культурного наследия (его части) и возобновление доступа к нему осуществляются по решению соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, определенного пунктом 7 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

25.4. Собственник или иной законный владелец (пользователь) объектом культурного наследия, включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, ежегодно представляет в орган охраны объектов культурного наследия, утвердивший охранное обязательство (далее - Государственный комитет охраны объектов культурного наследия Челябинской области), уведомление о выполнении требований охранного обязательства в отношении принадлежащего ему объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов

культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации/земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо их части:

1) Уведомление о выполнении требований охранного обязательства составляется лицом, указанным в пункте 11 статьи 47.6 Закона (далее - Ответственное лицо), в произвольной форме. В случае, если Ответственным лицом выступает юридическое лицо, в том числе орган государственной власти или местного самоуправления, Уведомление выполняется на бланке Ответственного лица.

2) Уведомление о выполнении требований охранного обязательства должно содержать сведения об исполнении Ответственным лицом требований, установленных Охранным обязательством и иными актами Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области. Также к уведомлению о выполнении требований охранного обязательства должны прилагаться фотографические изображения объекта культурного наследия/земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, позволяющие зафиксировать индивидуальные особенности объекта культурного наследия на момент представления уведомления о выполнении требований охранного обязательства.

3) В случае приостановления и возобновления доступа к объекту культурного наследия в порядке статьи 47.5 Закона эта информация указывается Ответственным лицом в уведомлении о выполнении требований охранного обязательства.

4) Уведомление о выполнении требований охранного обязательства подписывается соответствующим физическим лицом либо руководителем соответствующего юридического лица, с указанием даты составления уведомления о выполнении требований охранного обязательства.

5) Уведомление о выполнении требований охранного обязательства направляется Ответственным лицом в Государственный комитет охраны объектов культурного наследия Челябинской области заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении либо в форме электронного документа, подписанного электронной подписью.

6) Уведомление о выполнении требований охранного обязательства направляется в Государственный комитет охраны объектов культурного наследия Челябинской области в срок не позднее 1 июля года, следующего за отчётным.

25.5. Распоряжение объектом культурного наследия, осуществляется согласно действующего законодательства Российской Федерации и регулируется статьями 47.1-47.6, 48 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» при условии выполнения требований законодательных нормативов. Отчуждение объектов культурного наследия или передача их в аренду, безвозмездное пользование

должна осуществляться в строгом соответствии с действующим законодательством, с учётом всех ограничений (обременений) на такой объект культурного наследия, требований к сохранению, содержанию, использованию, обеспечения доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия. Несоблюдение норм действующего законодательства влечёт признание такой сделки ничтожной.

25.6. Обязанность по установке информационных надписей и обозначений на объекты культурного наследия регулируется статьей 27. Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»



Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., расположенный по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129

1.2.5. Копия правового акта об утверждении особых режимов использования земель в границах территории объекта культурного наследия



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р И К А З

от «04» июня 2020 г.

Челябинск

№ 177

Об утверждении особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129

В соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», подпунктами 12, 20 Положения о Государственном комитете охраны объектов культурного наследия Челябинской области, утвержденного постановлением Губернатора Челябинской области от 21 июля 2016 года № 197

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, включенного в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с приказом Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области от 1 октября 2018 года № 201 «О включении выявленного объекта культурного наследия «Дом купеческий», вторая половина XIX в., в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения и утверждения границ его территории».

2. Направить копию настоящего приказа в администрацию Челябинского городского округа в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Обеспечить направление в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости, необходимых документов об утверждении границ территории, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

4. Обеспечить внесение сведений о наличии территории, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, в федеральную государственную информационную систему территориального планирования в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

5. Организацию исполнения настоящего приказа возложить на начальника отдела охраны объектов культурного наследия Н.А. Степанову.

6. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Председатель
Государственного комитета



А.В. Федичкин

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом Государственного
комитета охраны объектов
культурного наследия
Челябинской области
от «01» июня 2020 г. № 177

Особые режимы использования земель и требования к
градостроительным регламентам в границах территории объекта
культурного наследия регионального значения «Дом купеческий»,
расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск,
улица Береговая, дом 129.

1. В границах территории объекта культурного наследия разрешается:

1.1. ремонт, консервация и реставрация объекта культурного наследия без изменения особенностей, составляющих предмет охраны объекта культурного наследия, юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации;

1.2. хозяйственная деятельность, не нарушающая целостность объекта культурного наследия и не создающая угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения;

1.3. приспособление объекта культурного наследия для современного использования в соответствии с видами разрешенного функционального использования без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны;

1.4. воссоздание – регенерация на научной основе утраченных исторических элементов Объекта;

1.5. капитальный ремонт существующих объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации) с последующей рекультивацией нарушенных участков;

1.6. прокладка, ремонт и реконструкция дорожных коммуникаций, земляные и иные работы, не нарушающие целостность объекта культурного наследия и не создающие угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения;

1.7. ремонт и реконструкция дорог, проездов, не нарушающих целостность объекта культурного наследия и не создающие угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения;

1.8. благоустройство: использование в покрытии площадок, подходов и проездов традиционных материалов (камень, гранит и иные материалы, имитирующие натуральные), применение отдельно стоящего оборудования освещения, отвечающего характеристикам элементов исторической среды;

1.9. проведение работ по озеленению, благоустройству территории, проводимых, в том числе, с применением методов реставрации, направленных на формирование наиболее близкого к историческому контексту восприятия объекта культурного наследия;

1.10. установка на фасадах объекта культурного наследия информационных надписей и обозначений, мемориальных досок не выше первого этажа объекта культурного наследия;

1.11. проведение работ по выявлению и изучению объектов археологического наследия, располагающихся на территории объекта культурного наследия, в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

1.12. консервация и музеефикация объектов культурного наследия, объектов археологического наследия, а также культурного слоя, на основании комплексных научно-исследовательских работ;

1.13. обеспечение мер пожарной безопасности объекта культурного наследия.

2. В границах территории объекта культурного наследия запрещается:

2.1. размещение объектов капитального строительства и их частей, а также проектирование, проведение землеустроительных работ, земляных, строительных, хозяйственных и иных работ, не связанных с сохранением объекта культурного наследия;

2.2. установка на фасаде и крыше объекта культурного наследия кондиционеров, крупногабаритных антенн и иных элементов инженерного оборудования;

2.3. прокладка объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации) надземным способом;

2.4. установка киосков, павильонов, навесов; малых архитектурных форм, за исключением восстановления утраченных;

2.5. уничтожение предмета охраны объекта культурного наследия.

1.2.6. Копия правового акта об утверждении границ зон охраны, особых режимов использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия



ПРАВИТЕЛЬСТВО ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 19.04.2021 г. № 143-П
Челябинск

Об утверждении границ зон охраны, особых режимов использования земель зон охраны и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129

В соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 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», Законом Челябинской области «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Челябинской области»

Правительство Челябинской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемые:
 - 1) границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129;
 - 2) особые режимы использования земель зон охраны и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129.

2. Государственному комитету охраны объектов культурного наследия Челябинской области (Федичкин А.В.):

1) направить копию настоящего постановления в Администрацию города Челябинска в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) обеспечить направление в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, необходимых документов об утверждении границ зон охраны, особых режимов использования земель зон охраны и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

3) обеспечить внесение сведений о наличии зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, в федеральную государственную информационную систему территориального планирования в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию.

Председатель
Правительства Челябинской области



А.Л. Текслер

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Правительства
Челябинской области
от 19.04. 2021 г. № 143-П

Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область,
город Челябинск, улица Береговая, дом 129

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129 (далее именуется – объект культурного наследия «Дом купеческий»), определяется следующая система зон охраны:

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 объекта культурного наследия «Дом купеческий»;

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 объекта культурного наследия «Дом купеческий»;

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 объекта культурного наследия «Дом купеческий».

1. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 объекта культурного наследия «Дом купеческий»

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 объекта культурного наследия «Дом купеческий» проходят по территории общего пользования по участку улицы Береговой. Внешний контур границы образован точками, идущими по часовой стрелке в следующем порядке: 1-5-6-7-8-9-1.

Координаты характерных точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 объекта культурного наследия «Дом купеческий» указаны в таблице 1.

Таблица 1

Наименование характерной точки границ	Координата X	Координата Y
1	607074,98	2323659,60
5	607036,73	2323661,91

6	606982,78	2323663,99
7	606981,98	2323643,11
8	607188,24	2323633,23
9	607188,89	2323655,78
1	607074,98	2323659,60

Координатное описание зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 объекта культурного наследия «Дом купеческий» приведено в местной системе координат (МСК-74).

Графически границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 объекта культурного наследия «Дом купеческий» изображены на плане границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, в приложении к границам зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129.

II. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 объекта культурного наследия «Дом купеческий»

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 объекта культурного наследия «Дом купеческий» проходят по территории кадастрового квартала № 74:36:0614007. Внешний контур границы образован точками, идущими по часовой стрелке в следующем порядке: 1-9-10-11-12-13-14-15-6-5-4-3-2-1.

Координаты характерных точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 объекта культурного наследия «Дом купеческий» указаны в таблице 2.

Таблица 2

Название характерной точки границ	Координата X	Координата Y
1	607074,98	2323659,60
9	607188,89	2323655,78
10	607190,15	2323689,74
11	607200,00	2323689,38
12	607200,65	2323735,18
13	607114,60	2323734,89

14	607053,68	2323730,84
15	606985,45	2323734,65
6	606982,78	2323663,99
5	607036,73	2323661,91
4	607038,82	2323704,56
3	607075,14	2323700,11
2	607077,04	2323700,00
1	607074,98	2323659,60

Координатное описание зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 объекта культурного наследия «Дом купеческий» приведено в местной системе координат (МСК-74).

Графически границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 объекта культурного наследия «Дом купеческий» изображены на плане границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, в приложении к границам зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129.

III. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 объекта культурного наследия «Дом купеческий»

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 объекта культурного наследия «Дом купеческий» проходят по территории кадастрового квартала № 74:36:0614007. Внешний контур границы образован точками, идущими против часовой стрелки в следующем порядке: 12-13-14-15-16-17-12.

Координаты характерных точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 объекта культурного наследия «Дом купеческий» указаны в таблице 3.

Таблица 3

Название характерной точки границ	Координата X	Координата Y
12	607200,65	2323735,18
13	607114,60	2323734,89
14	607053,68	2323730,84

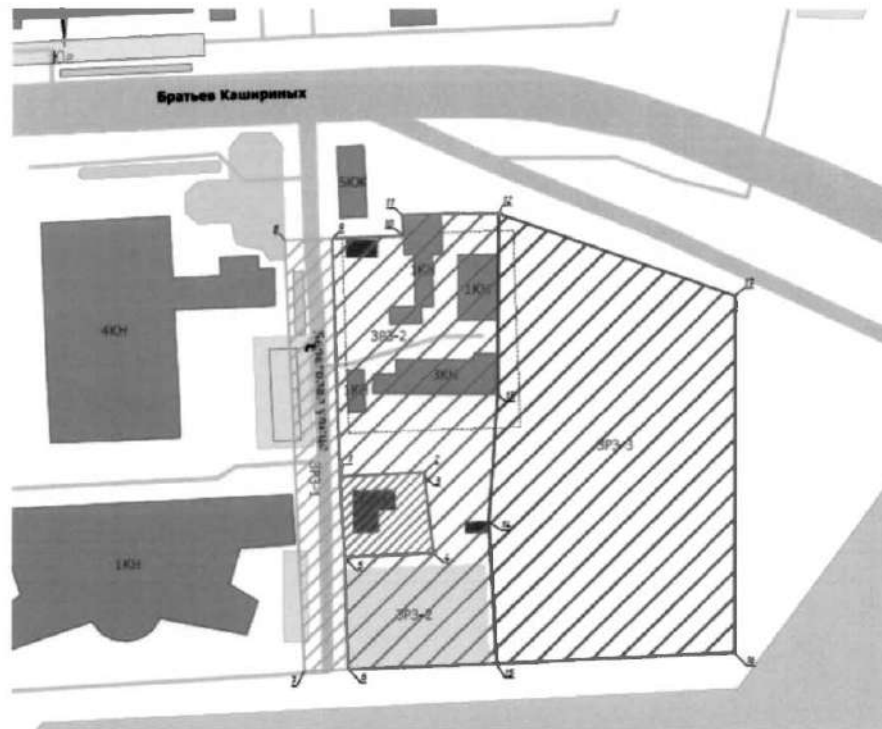
15	606985,45	2323734,65
16	606991,04	2323847,38
17	607161,71	2323847,38
12	607200,65	2323735,18

Координатное описание зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 объекта культурного наследия «Дом купеческий» приведено в местной системе координат (МСК-74).







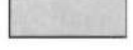





Графически границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 объекта культурного наследия «Дом купеческий» изображены на плане границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, в приложении к границам зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129.

ПРИЛОЖЕНИЕ
к границам зон охраны объекта культурного
наследия регионального значения
«Дом купеческий», расположенного
по адресу: Челябинская область,
город Челябинск, улица Береговая, дом 129

План границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область,
город Челябинск, улица Береговая, дом 129



Условные обозначения к плану границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129

	- объект культурного наследия «Дом купеческий»;
	- жилая и административная застройка;
	- нежилая застройка;
	- автопарковки;
	- элементы транспортной инфраструктуры;
	- городские озеленения;
	- гидрография;
	- граница территории объекта культурного наследия «Дом купеческий»;
	- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 объекта культурного наследия «Дом купеческий»;
	- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 объекта культурного наследия «Дом купеческий»;
	- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 объекта культурного наследия «Дом купеческий»;
	- номер поворотной точки.

УТВЕРЖДЕНЫ
 постановлением Правительства
 Челябинской области
 от 19.04. 2021 г. № 143-П

Особые режимы использования земель зон охраны и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129

I. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129

В границах ЗРЗ-1 разрешается:	В границах ЗРЗ-1 запрещается:
Проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности; организация пешеходных и велосипедных дорожек; строительство подземных сооружений и линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктур, а также их наземных частей в виде отдельных сооружений высотой до 4 метров при наличии (для смежных с объектом культурного наследия участков) в проектной документации раздела «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия»; снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства; благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных площадок, тротуаров традиционных (камень, гранит,	размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожаро- и взрывоопасности; наземный и надземный способ строительства объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, Интернета); ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок; использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия; установка уличных ограждений, столбов, линий электропередачи и связи, малых архитектурных форм, не отвечающих характеристикам элементов исторической среды и требованиям обеспечения визуальной доступности объекта

<p>гравийная смесь) или имитирующих натуральные материалов; восстановление вдоль улиц аллеиных посадок деревьев с компактной кроной, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия; посадка кустарников, разбивка газонов, цветников; ремонт и реконструкция существующих линейных объектов наземной и надземной инженерной инфраструктуры; размещение парковок с учетом количеством мест согласно местным нормативам; размещение временных инженерных сетей, сооружений (бытовок, ограждения и другого) на период строительных и ремонтных работ</p>	<p>культурного наследия; 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 остановочных модулей не выше 3,5 метра; высота афишных тумб и средств ориентирующей информации не выше 2,5 метра; проведение земляных работ без соблюдения требований в области охраны объектов археологического наследия</p>
--	--

II. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129

В границах ЗРЗ-2 разрешается:	В границах ЗРЗ-2 запрещается:
<p>Строительство и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований: с ограничением по высоте – не более 9 метров; при наличии в проектной документации раздела «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия»; в соответствии с видами разрешенного строительства, установленными действующими правилами землепользования и застройки для данной территории; в соответствии с действующими</p>	<p>наземный и надземный способ строительства объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, Интернета), кроме временных сетей; ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок; использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия; проведение земляных работ</p>

<p>строительными нормами, в том числе разрешенные специальными техническими условиями;</p> <p>строительство подземных сооружений и линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктур при наличии в проектной документации раздела «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия»;</p> <p>проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности;</p> <p>снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства;</p> <p>благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных площадок, тротуаров традиционных (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих натуральные материалов;</p> <p>устройство местных проездов к зданиям, пожарных и технических проездов;</p> <p>посадка деревьев, кустарников, разбивка газонов, цветников;</p> <p>установка по границам земельных участков прозрачного ограждения;</p> <p>размещение временных инженерных сетей, сооружений (бытовок, ограждения и другого) на период строительных и ремонтных работ</p>	<p>без соблюдения требований в области охраны объектов археологического наследия</p>
--	--

III. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129

В границах ЗРЗ-3 разрешается:	В границах ЗРЗ-3 запрещается:
Строительство и реконструкция объектов капитального строительства	наземный и надземный способ строительства объектов

<p>с соблюдением следующих требований:</p> <p>с ограничением по высоте - не выше 16 метров;</p> <p>при наличии в проектной документации раздела «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия»;</p> <p>в соответствии с видами разрешенного строительства, установленными действующими правилами землепользования и застройки для данной территории;</p> <p>в соответствии с действующими строительными нормами, в том числе разрешенные специальными техническими условиями;</p> <p>строительство подземных сооружений и линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктур при наличии в проектной документации раздела «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия»;</p> <p>проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности;</p> <p>снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства;</p> <p>благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных площадок, тротуаров традиционных (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих натуральные материалов;</p> <p>устройство местных проездов к зданиям, пожарных и технических проездов;</p> <p>посадка деревьев, кустарников, разбивка газонов, цветников;</p> <p>установка по границам земельных участков прозрачного ограждения;</p>	<p>инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, Интернета), кроме временных сетей;</p> <p>ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок;</p> <p>использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия;</p> <p>проведение земляных работ без соблюдения требований в области охраны объектов археологического наследия</p>
--	---

размещение временных инженерных сетей, сооружений (бытовок, ограждения и другого) на период строительных и ремонтных работ	
--	--

1.3. Сведения об объектах культурного наследия, расположенных в пределах проектируемых территорий

1.3.1. Сведения о внесенных в реестр объектах культурного наследия, расположенных на территории, включая объекты археологического наследия, сведения о расположенных на территории выявленных объектах культурного наследия, сведения об утраченных объектах культурного наследия

На исследуемой территории расположен объект культурного наследия, являющийся объектом исследования:

Объекты культурного наследия регионального значения

Наименование объекта культурного наследия с указанием объектов, входящих в его состав	Датировка	Местонахождение объекта культурного наследия	Акт органа государственной власти о его постановке на государственную охрану
Дом купеческий	вторая половина XIX в.	Челябинская обл., город Челябинск, улица Береговая, дом 129	Приказ Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области «О включении выявленного объекта культурного наследия «Дом купеческий», вторая половина XIX в., в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения и утверждении границ его территории» от 01.10.2018 г. №201

Выявленные объекты культурного наследия

Наименование объекта культурного наследия с указанием объектов, входящих в его состав	Датировка	Местонахождение объекта культурного наследия	Акт органа государственной власти о его постановке на государственную охрану
-	-	-	-

Иные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, на территории исследования отсутствуют.

2. План (графическая схема) места расположения объекта культурного наследия
2.1. Схема расположения объектов культурного наследия

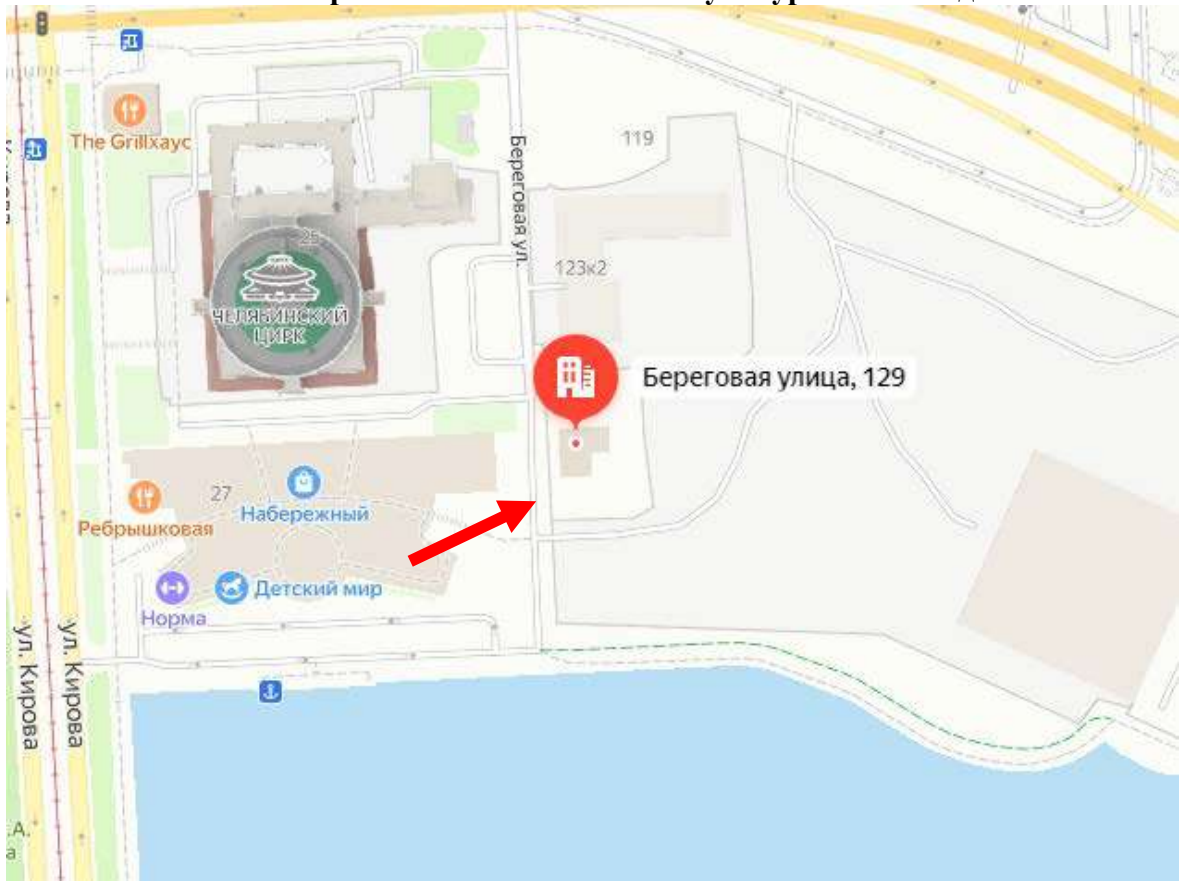


Рис. 1. Схема расположения объекта культурного наследия

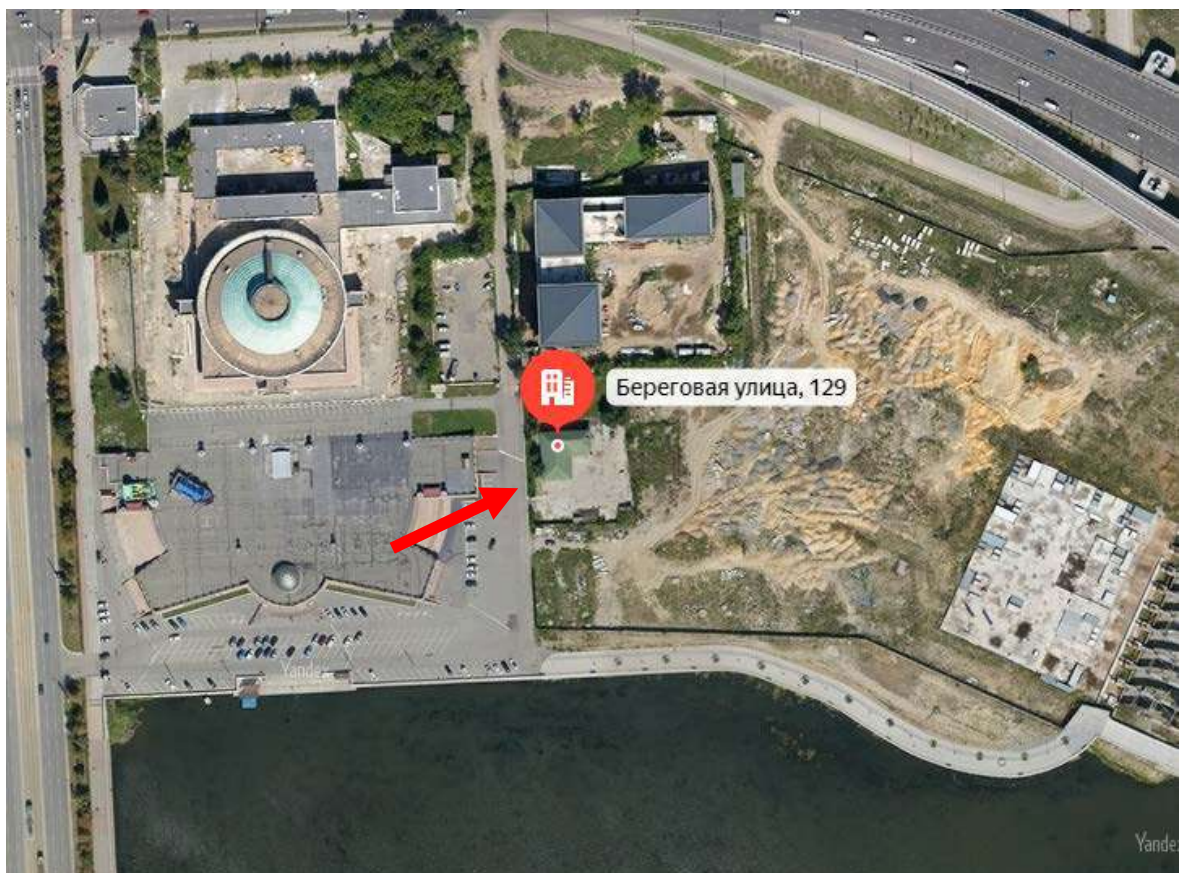


Рис. 2. План (графическая схема) месторасположения объекта культурного наследия

2.2. Аннотированный список объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории

2.2.1. Сведения об объекте культурного наследия «Дом купеческий»

1. Сведения о наименовании объекта:

«Дом купеческий»

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объектов, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий:

Вторая половина XIX в.

3. Сведения о местонахождении объекта (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта):

Российская Федерация, Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129

4. Сведения о категории историко-культурного значения объекта:

Объект культурного наследия регионального значения.

5. Сведения о виде объекта:

Памятник

6. Фотографическое (иное графическое) изображение (для памятника – снимки общего вида, фасадов, предмета охраны данного объекта):



Полные материалы фотофиксации приведены в отдельном альбоме настоящего проекта.

7. Сведения об органе государственной власти, принявшем решение об отнесении объекта к памятникам истории и культуры, для объектов культурного наследия, включенных в реестр в соответствии со статьей 64 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», или решение о включении объекта в реестр:

Государственный комитет охраны объектов культурного наследия Челябинской области

8. Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении объекта к памятникам истории и культуры или о включении объекта в реестр:

Приказ № 201 от 1 октября 2018 г.

9. Паспорт и (или) учетная карточка памятника истории и культуры (объекта культурного наследия):

Паспорт и учетная карточка памятника истории и культуры (объекта культурного наследия) не составлялся

10. Копия акта федерального органа охраны объектов культурного наследия или копия акта регионального органа охраны объектов культурного наследия о включении объекта культурного наследия в реестр в качестве объекта культурного наследия федерального значения, объекта культурного наследия регионального значения или объекта культурного наследия местного (муниципального) значения:

Представлена в п. 1.2.1. настоящего Раздела

11. Номер и дата принятия органом государственной власти решения об утверждении границ территории объекта культурного наследия (если имеется):

Приказ № 201 от 1 октября 2018 г

12. Описание границ территории объекта культурного наследия с приложением текстового описания местоположения этих границ, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости:

Представлено в п. 1.2.1. настоящего Раздела

13. Сведения о наличии или об отсутствии зон охраны объекта культурного наследия (копия акта (актов) органа государственной власти субъекта Российской Федерации об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия (если имеется), режимов использования земель и земельных участков и градостроительных регламентов в границах территорий данных зон):

Границы зон охраны объекта культурного наследия утверждены Постановлением Правительства Челябинской области от 19.04.2021 г. № 143-П «Об утверждении границ зон охраны, особых режимов использования земель зон охраны и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129»

14. Сведения о расположении памятника или ансамбля в границах зон охраны иного объекта культурного наследия (если имеются):

Объект не расположен в границах зон охраны иного объекта культурного наследия.

15. Сведения о предмете охраны объекта культурного наследия:

Утвержден приказом Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области от 01.10.2018 г. № 202 "Об утверждении описания особенностей, подлежащих обязательному сохранению (предмета охраны), объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129"

16. Номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия
741911324180005

3. Схема землепользования с указанием существующего положения (анализ данных государственного кадастра недвижимости)

3.1. Данные о функциональных зонах в границах территории исследования

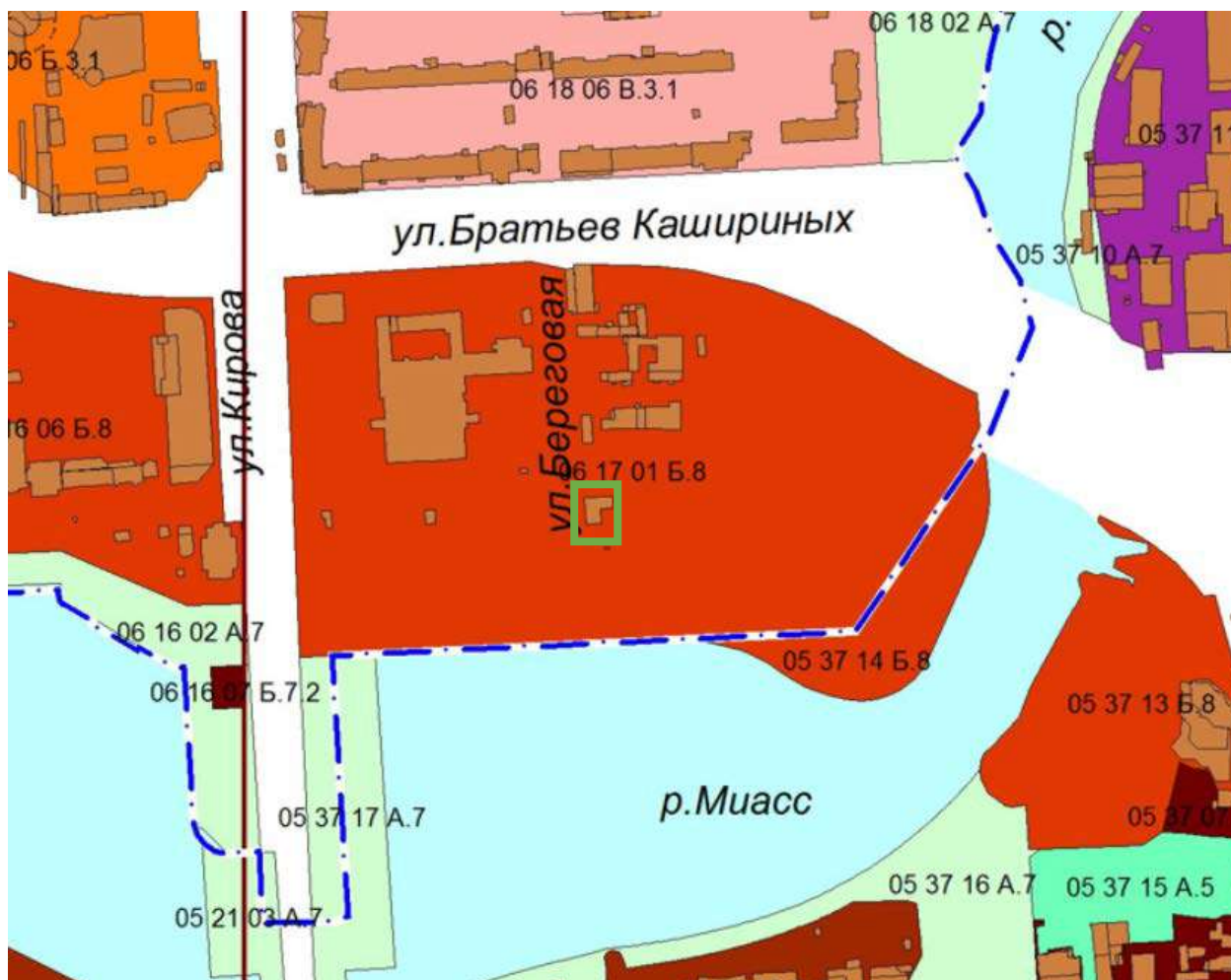


Рис. 3. Фрагмент карты градостроительного зонирования Правила землепользования и застройки города Челябинска с указанием местоположения объекта проектирования.

В границах территории исследования расположены следующие функциональные зоны:

- Б.8;

Б.8 Зона перспективной высотной застройки

1. Зона предназначена для размещения жилых домов и объектов общественного-делового назначения на единой территории и инфраструктуры, необходимой для функционирования таких объектов в точках развития высотного строительства на территории города Челябинска.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне Б.8:

Виды разрешенного использования земельных участков	Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ красных линий, территорий общего пользования, м	Минимальный процент застройки	Максимальный процент застройки	Минимальный процент озеленения*	Коэффициент строительного использования	Предельная этажность/Максимальная высота ОКС, м
Основные виды разрешенного использования								
(2.6) многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)***	НУ	НУ	НУ	НУ	НУ	20**	НУ	НУ/НУ
(3.1) коммунальное обслуживание	НУ	НУ	НУ	НУ	НУ	20	НУ	НУ/НУ
(3.1.1) предоставление коммунальных услуг	НУ	НУ	НУ	НУ	НУ	20	НУ	НУ/НУ
(3.1.2) административные задания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	НУ	НУ	НУ	НУ	НУ	20	НУ	НУ/НУ
(3.2.4) общедоступные	НУ	НУ	НУ	НУ	НУ	20	НУ	НУ/НУ
(3.3) бытовое обслуживание	НУ	НУ	НУ	НУ	НУ	20	НУ	НУ/НУ
(3.4.1) амбулаторно-поликлиническое обслуживание	НУ	НУ	НУ	10	НУ	20	НУ	НУ/НУ
(3.5) образование и просвещение	НУ	НУ	НУ	НУ	НУ	20	НУ	НУ/НУ
(3.5.1) дошкольное, начальное и среднее общее образование****	НУ	НУ	НУ	10	НУ	20	НУ	НУ/НУ
(3.5.2) среднее и высшее профессиональное образование*****	НУ	НУ	НУ	10	НУ	20	НУ	НУ/НУ
(3.6.1) объекты культурно-досуговой деятельности	НУ	НУ	НУ	НУ	НУ	20	НУ	НУ/НУ
(3.7.1) осуществление религиозных обрядов	НУ	НУ	НУ	НУ	НУ	20	НУ	НУ/НУ
(3.8) общественное управление	НУ	НУ	НУ	НУ	НУ	20	НУ	НУ/НУ
(3.8.1) государственное управление	НУ	НУ	НУ	НУ	НУ	20	НУ	НУ/НУ
(3.8.2) представительская деятельность	НУ	НУ	НУ	НУ	НУ	20	НУ	НУ/НУ
(3.9.1) обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областей	НУ	НУ	НУ	НУ	НУ	20	НУ	НУ/НУ
(3.10.1) амбулаторное ветеринарное	НУ	НУ	НУ	НУ	НУ	20	НУ	НУ/НУ

64

Виды разрешенного использования земельных участков	Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ красных линий, территорий общего пользования, м	Минимальный процент застройки	Максимальный процент застройки	Минимальный процент озеленения*	Коэффициент строительного использования	Предельная этажность/Максимальная высота ОКС, м
Вспомогательные виды разрешенного использования								
обслуживание								
(4.1) деловое управление	НУ	НУ	НУ	НУ	НУ	20	НУ	НУ/НУ
(4.4) магазины	НУ	НУ	НУ	НУ	НУ	20	НУ	НУ/НУ
(4.5) банковская и страховая деятельность	НУ	НУ	НУ	НУ	НУ	20	НУ	НУ/НУ
(4.6) общественное питание	НУ	НУ	НУ	НУ	НУ	20	НУ	НУ/НУ
(4.7) гостиничное обслуживание	НУ	НУ	НУ	НУ	НУ	20	НУ	НУ/НУ
(4.8.1) развлекательные мероприятия	НУ	НУ	НУ	НУ	НУ	20	НУ	НУ/НУ
(4.9) служебные гаражи	НУ	НУ	НУ	НУ	НУ	20	НУ	НУ/НУ
(5.1.1) обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	НУ	НУ	НУ	10	НУ	20	НУ	НУ/НУ
(5.1.2) обеспечение занятий спортом в помещениях	НУ	НУ	НУ	10	НУ	20	НУ	НУ/НУ
(5.1.3) площадки для занятий спортом	НУ	НУ	0 – не менее 10 м от окон жилых и общественных зданий	НУ	НУ	20	НУ	НУ/НУ
(5.1.4) оборудованные площадки для занятий спортом	НУ	НУ	0 – не менее 10 м от окон жилых и общественных зданий	НУ	НУ	20	НУ	НУ/НУ
(5.2.1) туристическое обслуживание	НУ	НУ	НУ	НУ	НУ	20	НУ	НУ/НУ
(6.8) связь	НУ	НУ	НУ	НУ	НУ	20	НУ	НУ/НУ
(6.12) научно-производственная деятельность	НУ	НУ	НУ	НУ	НУ	20	НУ	НУ/НУ
(8.3) обеспечение внутреннего правопорядка	НУ	НУ	НУ	НУ	НУ	20	НУ	НУ/НУ
(12.0) земельные участки (территории) общего пользования	НУ	НУ	НУ	НУ	НУ	20	НУ	НУ/НУ
(12.0.1) улично-дорожная сеть	НУ	НУ	НУ	НУ	НУ	20	НУ	НУ/НУ
(12.0.2) благоустройство территории	НУ	НУ	НУ	НУ	НУ	40	НУ	НУ/НУ
Условно разрешенные виды использования								
(2.7.1) хранение автотранспорта	НУ	НУ	НУ	НУ	НУ	20	НУ	НУ/НУ
(4.4) магазины*****	НУ	НУ	НУ	НУ	НУ	20	НУ	НУ/НУ
(4.9.2) стоянка транспортных средств	НУ	НУ	НУ	НУ	НУ	20	НУ	НУ/НУ

65

Виды разрешенного использования земельных участков	Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ красных линий, территорий общего пользования, м	Минимальный процент застройки	Максимальный процент застройки	Минимальный процент озеленения*	Коэффициент строительного использования	Пределная этажность/Максимальная высота ОКС, м
(2.5) среднеэтажная жилая застройка ***	НУ	НУ	НУ	НУ	НУ	20	НУ	8/НУ
(2.7.1) хранение автотранспорта	НУ	НУ	НУ	НУ	НУ	20	НУ	НУ/НУ
(4.9.1.1) заправка транспортных средств	НУ	НУ	НУ	НУ	НУ	20	НУ	НУ/НУ
(4.9.2) стоянка транспортных средств	НУ	НУ	НУ	НУ	НУ	20	НУ	НУ/НУ
(9.2.1) садоводческая деятельность	НУ	НУ	НУ	НУ	НУ	30	НУ	НУ/НУ

Примечания:

* Процент озеленения должен учитывать сочетание древесной, кустарниковой и травянистой растительности соответственно в пропорции 4:3:3.

** В случае, если территориальная зона менее 10 000 кв. м, минимальный процент озеленения для вида разрешенного использования (2.6) многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) — 10 %.

*** Строительство жилой застройки с видами разрешенного использования (2.5) среднеэтажная жилая застройка, (2.6) многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) допускается только при достижении минимального уровня обеспеченности и доступности объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктурами в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования г. Челябинска, утвержденными Челябинской городской Думой.

**** Площадь земельного участка составляет для дошкольного образования: мощностью до 100 человек – 44 кв. м. на человека, свыше 100 – 38 кв. м, в комплексе дошкольных образовательных организаций свыше 500 мест – 30 кв. м. Начальное и общее образование: до 500 мест – 65 кв. м на человека, до 600 мест – 55 кв. м на человека, до 800 мест – 45 кв. м на человека, до 1100 мест – 36 кв. м на человека, до 1500 – 23 кв. м на человека, до 2000 – 18 кв. м на человека.

***** Площадь земельного участка составляет для профессиональных образовательных организаций: мощностью до 300 человек – 20000 кв. м, свыше от 300 до 400 – 24000 кв. м, свыше 400 до 600 – 31000 кв. м, свыше 600 – 37000 кв. м. Для образовательных организаций высшего образования в очной форме обучения (площадь учебной зоны) на 1000 студентов – 40000 кв. м, в заочной форме обучения, для институтов повышения квалификации на 1000 студентов – 20000 кв. м. Площадь зоны студенческих общежитий на 1000 проживающих - 20000 кв. м.

***** Для вросных, вросно-приросных объектов капитального строительства.

3. Сумма общих площадей помещений, выполняющих жилую функцию (в том числе необходимых для эксплуатации жилых помещений и относимых к общему имуществу многоквартирных домов), не может превышать 70 % от суммы общих площадей всех объектов капитального строительства в данной территориальной зоне в границах элемента планировочной структуры.

4. В территориальной зоне Б.8 допускается разноэтажная модель застройки, но минимальная высота объекта капитального строительства (в наивысшей точке) должна быть не менее 75 метров.

5. Минимальный процент коммерческих помещений от общей площади застройки объекта капитального строительства — 10 %.

6. В границах земельного участка размещается не менее 70 % от расчетного количества машино-мест. Допускается сокращение данного показателя при условии строительства на отдельном земельном участке многоуровневой или подземной парковки, обеспечивающей потребность данного объекта в машино-местах.

7. В территориальной зоне Б.8 допускается размещение нестационарных торговых объектов на земельных участках, при условии, что площадь таких объектов не превышает 2% от площади застройки объектов капитального строительства, которые размещаются в границах данных земельных участков, при условии, что сумма площадей нестационарного торгового объекта и объекта капитального строительства не противоречит параметрам данной зоны. При этом нестационарные торговые объекты по своему назначению не должны противоречить видам разрешенного использования зоны Б.8.

66

8. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Б.8 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с Приложением к части 2 «Градостроительные регламенты» Правил землепользования и застройки города Челябинска.

67



Рис. 4. Фрагмент карты функциональных зон генерального плана города Челябинска с указанием местоположения объекта проектирования.

В границах территории исследования расположены следующие функциональные зоны:

- 1.7.9;

9.	1.7.9	705010300	Парк (строительство)	г. Челябинск, в границах улиц Братьев Кашпириных и Береговая. Калининский район.	Иные рекреационные зоны	Площадь – 4,2 га	Отдых, рекреация	2029	Не устанавливаются
----	-------	-----------	-------------------------	--	-------------------------------	---------------------	---------------------	------	-----------------------

3.2. Сведения о границах земельных участков, объектах капитального строительства (данные публичной кадастровой карты)

В границах территории исследования расположены следующие земельные участки:



Рис. 5. Земельные участки в границах территории исследования с указанием местоположения объекта проектирования (pkk.rosreestr.ru).

Кадастровый номер	Адрес	Площадь уточненная, кв. м	Статус	Категория земель	Разрешенное использование	Форма собственности
74:36:0614007:10	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Челябинский, внутригородской район Калининский, город Челябинск, улица Береговая,	1593	Ранее учтенный	Земли населенных пунктов	для эксплуатации индивидуального жилого дома	Частная собственность

	земельный участок 129					
74:36:0614007:395	Челябинская область, город Челябинск, по ул.Береговой 123 в Калининском районе	9558,4	Учтенный	-	Объект административного назначения с подземной парковкой	Частная собственность
74:36:0614007:9	Челябинская область, г. Челябинск	38379	Ранее учтенный	Земли населенных пунктов	Объекты административного, торгово-развлекательного, культурно-зрелищного назначения, объекты хранения автотранспорта, объекты инженерной инфраструктуры	-
74:36:0000000:503	Челябинская область, г. Челябинск, р-н Калининский, ул. Кирова - ул.Бр.Кашириных	47896	Учтенный	Земли населенных пунктов	Для строительства транспортной развязки	-
74:36:0614007:12	Челябинская область, г. Челябинск, Калининский, ул. Береговая	869	Ранее учтенный	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации территории прилегающей к зданию	-
74:36:0614007:73	Челябинская обл, г. Челябинск, Калининский р-н, ул. Береговая, 123	7137	Учтенный	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации цеха по выпуску обуви "Люкс"	Частная собственность
74:36:0614007:74	Челябинская обл, г. Челябинск, Калининский	167	Учтенный	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации цеха по	Частная собственность

	й р-н, ул. Береговая, 123				выпуску обуви "Люкс"	
74:36:0614007:13	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Челябинский, внутригородской район Калининский, город Челябинск, улица Береговая, земельный участок 119	1218	Ранее учтенный	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации нежилого здания	Собственность публично-правовых образований
74:36:0614007:84	Челябинская область, г Челябинск	1260	Учтенный	Земли населенных пунктов	Для строительства и эксплуатации линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе автодороги, благоустройства	-
74:36:0614008:4	Челябинская область, г Челябинск, р-н Калининский, ул Кирова	2444	Ранее учтенный	Земли населенных пунктов	объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, благоустройства	Собственность публично-правовых образований
74:36:0614008:391	Челябинская область, г Челябинск	2786	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Зрелищные учреждения, предприятия бытового обслуживания, не требующие устройства санитарно-защитных зон	Собственность публично-правовых образований
74:36:0614008:382	Челябинская область, г. Челябинск,	25635	Земли населен	Земли населен	Для эксплуатации здания цирка	Собственность публично

	р-н Калининский, ул. Кирова		ных пунктов	ных пунктов	и гостиницы "Арена"	-правовых образований
74:36:0614008:14	Челябинская область, г. Челябинск, Калининский, ул. Кирова	7510	Ранее учтенный	Земли населенных пунктов	Для завершения строительства и дальнейшей эксплуатации торгово-досугового комплекса	Частная собственность
74:36:0614008:394	Челябинская область, г. Челябинск, р-н Калининский	5047	Учтенный	Земли населенных пунктов	Участок совместного использования для обеспечения транспортной, пешеходной доступности и озеленения	-
74:36:0000000:56015	Челябинская область, г. Челябинск, р-н Центральный, ул. Братьев Кашириных	10265	Учтенный	Земли населенных пунктов	объекты административного назначения, объекты торгово-развлекательного назначения, объекты культурно-зрелищного назначения, объекты спортивно-зрелищного назначения, объекты лечебно-профилактических учреждений, объекты общественного питания, гостиницы, объекты инженерной инфраструкту	Частная собственность

					ры, объекты коммунального хозяйства, объекты хранения автотранспорта	
74:36:0614007:11	-	542	Ранее учтенный	-	-	-
74:36:0614008:16	-	6370	Ранее учтенный	-	-	-
74:36:0614007:76	Челябинская область, г Челябинск	394	Учтенный	Земли населенных пунктов	Для строительства и эксплуатации линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройство	-

3.3. Ограничения, связанные с размещением объектов культурного наследия



Территория объекта культурного наследия 74:36-8.86

Территория объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в.



Тип:	Зона или территория
Вид:	Территория объекта культурного наследия
Реестровый номер:	74:36-8.86
Учетный номер:	74.36.0.104
Кадастровый район:	74:36
Наименование:	Территория объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в.

Рис. 6. Сведения о границах территории объектов культурного наследия в границах территории исследования.

3.4. Сведения о зонах с особыми условиями использования территории



ЗОУИТ 74:00-6.296

Граница водоохранной зоны реки Миасс

Зона охраны природных объектов



Тип:	Зона с особыми условиями использования территории
Вид:	Водоохранная зона Зона охраны природных объектов
Реестровый номер:	74:00-6.296
Учетный номер:	74.00.2.83
Кадастровый район:	74:00
Наименование:	Граница водоохранной зоны реки Миасс
Ограничение:	Ограничения, установленные Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006г. №74-ФЗ; 15. В границах водоохранной зоны запрещаются: 1) использование сточных вод для удобрения почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; (в ред. Федерального закона от 11.07.2011 N 190-ФЗ); 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

ЗОУИТ 74:00-6.761

зона затопления территории, прилегающая к реке Миасс в Челябинском городском округе в нижнем бьефе гидроузла Шершневого водохранилища,...

Иные зоны с особыми условиями использования территории



Тип:	Зона с особыми условиями использования территории
Вид:	Иная зона с особыми условиями использования территории Иные зоны с особыми условиями использования территории
Реестровый номер:	74:00-6.761
Кадастровый район:	74:00
Наименование:	зона затопления территории, прилегающая к реке Миасс в Челябинском городском округе в нижнем бьефе гидроузла Шершневого водохранилища, затопляемой при пропуске паводков 0,01 % обеспеченности
Ограничение:	ограничения устанавливаются в соответствии с пунктом 6 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации

ЗОУИТ 74:00-6.764

Зона подтопления, прилегающая к зоне затопления территории, прилегающей к реке Миасс в Челябинском городском округе Челябинской области,...

Иные зоны с особыми условиями использования территории



Тип:	Зона с особыми условиями использования территории
Вид:	Иная зона с особыми условиями использования территории Иные зоны с особыми условиями использования территории
Реестровый номер:	74:00-6.764
Кадастровый район:	74:00
Наименование:	Зона подтопления, прилегающая к зоне затопления территории, прилегающей к реке Миасс в Челябинском городском округе Челябинской области, затопливаемой при половодьях и паводках 1-процентной обеспеченности (повторяемость один раз в 100 лет) Свернуть ^
Ограничение:	ограничения устанавливаются в соответствии с пунктом 6 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации

Рис. 7. Сведения о ЗОУИТ в границах территории исследования.

Раздел II. ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ (МАТЕРИАЛЫ
ПО ОБОСНОВАНИЮ)

Подраздел I. Архивные исследования

1. Историко-архивные и библиографические исследования

1.1. Копии исторических карт и планов

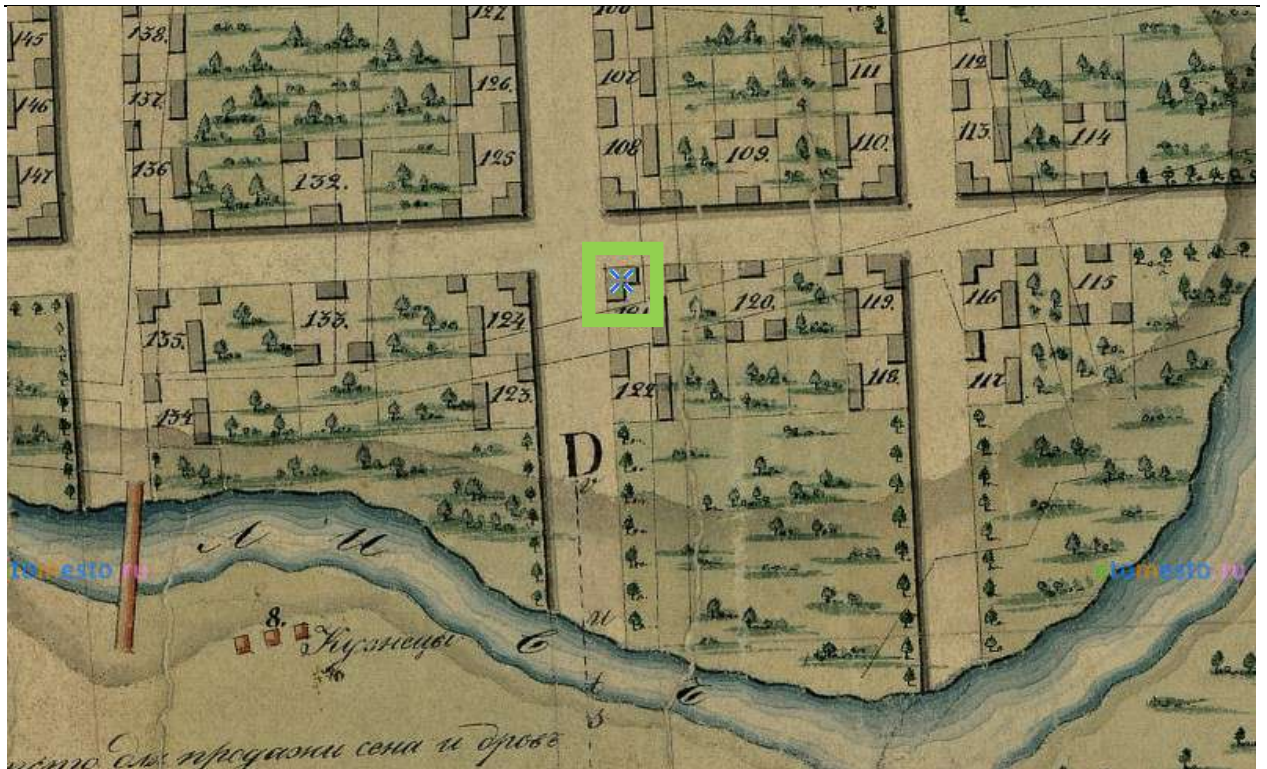


Рис. 1. Проектный план г. Челябинска, 1838 г.



Рис. 2. Место расположения Объекта на плане города Челябинска, 1863 г.

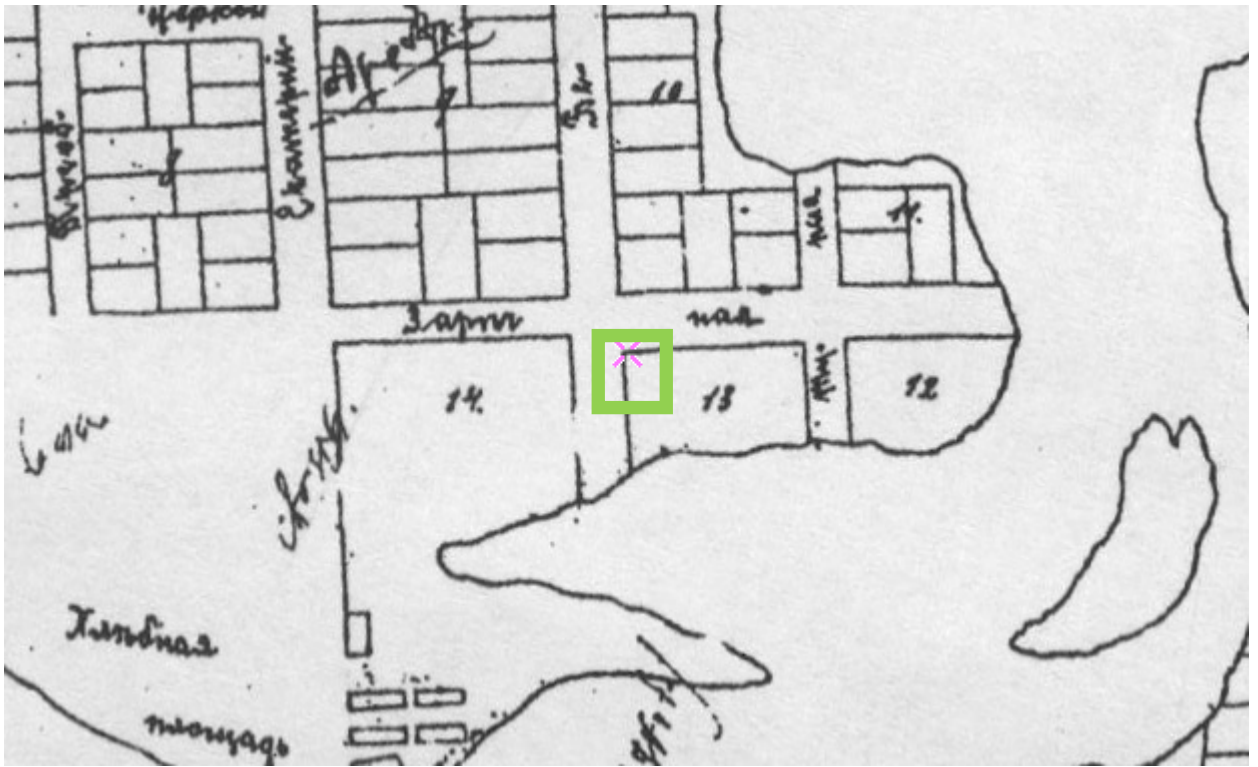


Рис. 3. Место расположения Объекта на плане города Челябинска, 1910 г.



Рис. 4. Место расположения Объекта на плане города Челябинска, 1935 г.



Рис. 5. Место расположения Объекта на карте города Челябинска, 1939 г.



Рис. 6. Место расположения Объекта на карте города Челябинска, 1948 г.



Рис. 7. Место расположения Объекта на карте города Челябинска, 1967 г.



Рис. 8. Место расположения Объекта на спутниковой карте города Челябинска, 1967 г.

1.2. Иконографические и иллюстративные материалы



Рис. 8. Фото. «Дом купеческий», вторая половина XIX в., город Челябинск, улица Береговая, дом 129. 1969 г. Из открытых Интернет-источников.¹



Рис. 9. Фото. «Дом купеческий», вторая половина XIX в., город Челябинск, улица Береговая, дом 129. 1990-е гг. Из открытых Интернет-источников.²

¹ Дом купеческий (г. Челябинск, ул. Береговая, 129) // Общественный фонд Южный Урал. Челябинск, 2019. URL: https://pik174.ru/catalog/pamyatniki-arkhitektury/dom-kupecheskiy-g-chelyabinsk-ul-beregovaya-129-/?sphrase_id=10350 (дата обращения: 20.09.2024).

² Дом купеческий (г. Челябинск, ул. Береговая, 129) // Общественный фонд Южный Урал. Челябинск, 2019. URL: https://pik174.ru/catalog/pamyatniki-arkhitektury/dom-kupecheskiy-g-chelyabinsk-ul-beregovaya-129-/?sphrase_id=10350 (дата обращения: 20.09.2024).



Рис. 10. Фото. «Дом купеческий», вторая половина XIX в., город Челябинск, улица Береговая, дом 129. 2000-е гг. Из открытых Интернет-источников.³



Рис. 11. Фото. «Дом купеческий», вторая половина XIX в., город Челябинск, улица Береговая, дом 129. 2012 г. Из открытых Интернет-источников.⁴

³ Дом купеческий (г. Челябинск, ул. Береговая, 129) // Общественный фонд Южный Урал. Челябинск, 2019. URL: https://pik174.ru/catalog/pamyatniki-arkhitektury/dom-kupecheskiy-g-chelyabinsk-ul-beregovaya-129-/?sphrase_id=10350 (дата обращения: 20.09.2024).

⁴ Дом купеческий (г. Челябинск, ул. Береговая, 129) // Общественный фонд Южный Урал. Челябинск, 2019. URL: https://pik174.ru/catalog/pamyatniki-arkhitektury/dom-kupecheskiy-g-chelyabinsk-ul-beregovaya-129-/?sphrase_id=10350 (дата обращения: 20.09.2024).

1.3. Перечень ранее разработанной научно-проектной документации по проектам зон охраны и историко-культурным исследованиям

- Научно-проектная документация «Объект культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», по адресу: Челябинская обл., город Челябинск, ул. Береговая, д.129. Проект зон охраны». Шифр: ЧО-08-ПЗО-19, 2019 г.

- Постановление Правительства Челябинской области от 19.04.2021 г. № 143-П «Об утверждении границ зон охраны, особых режимов использования земель зон охраны и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129».

1.4. Библиографический список

1. Акт государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Дом купеческий», расположенного по адресу: город Челябинск, ул. Береговая, 129... Челябинск, 2018. URL: <https://pik174.ru/upload/iblock/7f1/7f199b4a19b295de9477d497d8d00439.pdf> (дата обращения: 20.09.2024).
2. Весновский В. А. Весь Челябинск и его окрестности: карманный справочник / В. А. Весновский, Челябинск: Тип. Л.Б. Бреслиной, 1909. – 142 с.
3. Весновский В. А. Путеводитель по Уралу / В. А. Весновский, Екатеринбург: Склад издания в Екатеринбурге, 1904.
4. Дом купеческий (г. Челябинск, ул. Береговая, 129) // Общественный фонд Южный Урал. Челябинск, 2019. URL: https://pik174.ru/catalog/pamyatniki-arkhitektury/dom-kupcheskiy-g-chelyabinsk-ul-beregovaya-129-/?sphrase_id=10350 (дата обращения: 20.09.2024).
5. История Урала. Т. 1. / под ред. И. С. Капцугович. – Пермь: Пермское книжное издательство, 1976. – 396 с.
6. История Челябинска // Челябинская городская Дума. Челябинск. [Б. д.] – URL: <https://www.chelduma.ru/information/history/> (дата обращения: 20.09.2024).
7. Коньшева Е.В. Градостроительство и архитектура Челябинска конца 1920-х – 1950-х гг. в контексте развития советского зодчества: монография / Е.В. Коньшева. – Челябинск: Изд-во ЧГПУ, 2005. – 256 с.
8. ОГАЧО. Ф. И-3. Оп. 1. Д. 1213. Л. 1.
9. ОГАЧО. Ф. И-3. Оп. 1. Д. 1265. Л. 466 об. – 467.

2. Историческая справка (историческая записка)

2.1. Описание основных этапов развития территории

Второй этап русской колонизации Урала, приходится на последнюю треть XVI в., и начинается после присоединения земель Верхнего Прикамья и падения Казанского ханства, тормозившего колонизацию Приуралья, и заканчивается после разгрома Сибирского ханства и основания русских поселения на восточном склоне Урала. Основным содержанием его является начало массовой русской колонизации по обоим склонам Урала⁵.

Возникновение и развитие на Урале в первые десятилетия XVIII в. крупной металлургической промышленности представляет собой важную веху развития региона, грандиозное строительство промышленных предприятий подготавливалось еще в конце XVII в. и рассматривалось как общегосударственное дело. Все это с необходимостью приводило к активному переселенческому движению на эти территории⁶.

В первой половине XVII столетия местность, занимаемая теперь городом Челябинском и прилегающими к нему поселками, была покрыта лесами, болотами и принадлежала башкирам, которые вели тогда преимущественно полукочевой образ жизни и регулярно переходили с одного места на другое в целях выпаса скота⁷.

В начале 1730-х гг. в нынешнем Челябинском уезде кочевал башкирец, старшина Каратабынско-Баратынской волости, батыр Таймас Шаимов с своим родом, принявший российское подданство. Позже чтобы обезопасить восточные границы России от набегов киргиз и иметь лучшее наблюдение за действиями башкир, повелено было на пожалованной Тархану Шаимову земле, построить на границе между киргизской степью и его землею шесть крепостей⁸: Чебаркульскую, Уйскую, Кольскую, Челябинскую, Еткульскую и Миасскую. Постройка линии крепостей открыла возможность для крестьянской колонизации края⁹.

На месте, на котором был построен город Челябинск первоначально находилась башкирская деревня Селяба, которая в 1736 г. была укреплена и с того момента называлась крепостью, числившейся в Уфимской провинции Оренбургской губернии. Примерно с этого момента крепость и ее окрестности начинают активно заселяться русскими¹⁰.

Челябинская крепость заложена была полковником Тевкелевым в результате Оренбургской экспедиции целью которой было освоение восточных рубежей российского государства. Крепость имела размеры 90x90 сажен и отличалась от своих современниц рублеными стенами, окружавшими ее по всему периметру (см. приложение 1). Внутри крепостных укреплений находились необходимые для гарнизона постройки: казармы, служебные помещения и дом коменданта. Крепость простояла лишь около полувека и была разобрана примерно в 1755 г. Слобода, возникшая рядом с крепостью, раскинулась на обширной территории западнее и восточнее ее¹¹.

Здесь были поселены казаки, подчиненные войсковыми атаманами под ведомством исетской провинциальной канцелярии, по указу которой в 1753 г. управление посадскими жителями было вверено ратуше. В 1774 г., когда Челябинск уже был центром Исетского провинциального управления, на него было совершено нападение повстанцев под руководством Е. Пугачева, державших город в осажденном положении в течение всего января

⁵ История Урала. Т. 1. – Пермь: Пермское книжное издательство, 1976. – С. 44.

⁶ История Урала. Т. 1. – Пермь: Пермское книжное издательство, 1976. – С. 79.

⁷ Весновский В. А. Весь Челябинск и его окрестности: карманный справочник. – Челябинск: Тип. Л.Б. Бреслиной, 1909. – С. 3.

⁸ Весновский В. А. Весь Челябинск и его окрестности: карманный справочник. – Челябинск: Тип. Л.Б. Бреслиной, 1909. – С. 4.

⁹ История Урала. Т. 1. – Пермь: Пермское книжное издательство, 1976. – С. 87.

¹⁰ Весновский В. А. Путеводитель по Уралу. – Екатеринбург: Склад издания в Екатеринбурге, 1904. – 356.

¹¹ Акт государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Дом купеческий», расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Береговая, 129... Челябинск, 2018. URL: <https://pik174.ru/upload/iblock/7f1/7f199b4a19b295de9477d497d8d00439.pdf> (дата обращения: 20.09.2024). – С. 14.

месяца. В 1781 г. Челябинск, значился в Пермском наместничестве Екатеринбургской провинции, а в 1785 г. он был сделан уездным городом и присоединен к Оренбургской губернии¹².

Планировочные основы Челябинска были заложены во второй половине XVIII – первой половине XIX вв. После выхода указа Екатерины I «О сделании всем городам, их строениям и улицам специальных планов по каждой губернии особо» (1763) было несколько попыток создания упорядоченной планировочной структуры Челябинска (планы 1768 и 1784 гг.), не имевших успеха (см. приложение 2 и 3).

Примерно до 1800-х гг. Челябинск представлял из себя довольно типичный уездный город, в котором действовала всего одна соборная церковь (построенная в 1867 г.)¹³. Дома обычных горожан группировались около церкви и располагались по прилегающим к ней улицам, с 1742 г. начинает постепенно застраиваться заречная часть¹⁴.

Отправной точкой в дальнейшем развитии города стал план троицкого землемера Сидорова (1838) (см. приложение 4), сохранявший свое значение на протяжении XIX – начала XX вв. и ставший основой будущего генерального плана. Сложилась полицентричная регулярная структура с прямоугольно-решетчатой формой плана, определились основные композиционные оси и главные площади.

Значимые изменения в структуре населения наступили с проведением Сибирской, а затем Пермской железной дороги. До последней трети XIX в. Челябинск рос медленно: население в 1795 г. составляло 2564 человек, в 1863 г. – 5857 человек, в 1882 г. – 7440 человек. Ситуация изменилась в связи со строительством в 1880-е – 1890-е гг. Самаро-Златоустовской и Западно-Сибирской железных дорог, превративших город в достаточно крупный торговый центр Урало-Сибирского региона¹⁵. Прежние пустыри в городе начали активно застраиваться, населенность города стала плотнее не только в центре, но и на окраине¹⁶.

К началу XX в. Челябинск расположился по обоим берегам реки Миасса, которая делила город на правобережную, центральную часть и Заречье. В самом городе река эта была не глубока и имела в ширину до 20 саженой. Во время половодий р. Миасс регулярно производила опустошения.

В заречной части города почти полностью отсутствовало уличное оживление, постройки были преимущественно деревянными, порою весьма жалкого вида¹⁷. Согласно сообщениям дореволюционного журналиста В.А. Весновского заречье в первом десятилетии XX в. имело следующий вид: «Число каменных домов не превышает двух десятков, причем большинство из них одноэтажные. Замощена только одна улица, (екатеринбургская), освещения по ночам на большинстве улиц нет. Особенно отсутствием благоустройства отличаются слободы Дешевая и Семеновская, возникшие в последние 5 лет. Домишки здесь маленькие, в одно-два окна, расположены они или на болоте, или на местах прежних свалок нечистот. В ненастную погоду грязь здесь непролазная. Почти вся заречная часть напоминает большую деревню, но не бойкий промышленно-торговый город. По улицам свободно бродит всякий скот: коровы, свиньи с поросятами, козы и пр. Тут же разгуливают стада гусей, уток, кур. В праздничные и воскресные дни отовсюду несутся звуки гармоники, на улицах же происходит пьянство, тут же на виду у всех разыгрываются семейные скандалы и проч. О санитарном надзоре нечего и говорить: отбросы спокойно

¹² Весновский В. А. Путеводитель по Уралу. – Екатеринбург: Склад издания в Екатеринбурге, 1904. – 356.

¹³ Весновский В. А. Весь Челябинск и его окрестности: карманный справочник. – Челябинск: Тип. Л.Б. Бреслиной, 1909. – С. 9.

¹⁴ Весновский В. А. Весь Челябинск и его окрестности: карманный справочник. – Челябинск: Тип. Л.Б. Бреслиной, 1909. – С. 10.

¹⁵ Конышева Е.В. Градостроительство и архитектура Челябинска конца 1920-х – 1950-х гг. в контексте развития советского зодчества. – Челябинск: Изд-во ЧГПУ, 2005. – С. 17.

¹⁶ Весновский В. А. Весь Челябинск и его окрестности: карманный справочник. – Челябинск: Тип. Л.Б. Бреслиной, 1909. – С. 13.

¹⁷ Весновский В. А. Весь Челябинск и его окрестности: карманный справочник. – Челябинск: Тип. Л.Б. Бреслиной, 1909. – С. 26.

выкидываются на улицу... Каким бы отсутствием благоустройства не отличалась заречная часть, здесь все же есть 2 церкви, 2 училища, ремесленная и церковно-приходская школы, здесь находится городская публичная библиотека, городская аптека, пожарная часть, канцелярия полицейского надзирателя»¹⁸.

Береговая улица в Заречной части города является одной из старейших. Ее застройка началась в конце XVIII в., хотя изначально она, вероятно, носила название Большая Троицкая. Современное название улица получила по аналогии с более ранней Большой Береговой, существовавшей с 1736 г. Последняя пролегла вдоль реки Миасс и соединяла Челябинскую крепость с другими частями города. В дореволюционный период улица была разделена на Сибирскую и Ивановскую, но позднее вновь объединена¹⁹.

¹⁸ Весновский В. А. Весь Челябинск и его окрестности: карманный справочник. – Челябинск: Тип. Л.Б. Бреслиной, 1909. – С. 26.

¹⁹ Акт государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Дом купеческий», расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Береговая, 129... Челябинск, 2018. URL: <https://pik174.ru/upload/iblock/7f1/7f199b4a19b295de9477d497d8d00439.pdf> (дата обращения: 20.09.2024). – С. 16.

2.2. Описание истории объекта культурного наследия

Анализ плана Челябинска 1838 г. позволяет определить точное местоположение рассматриваемого нами здания: дворовое место № 121, расположенное в 13-м квартале на пересечении Береговой и Зареченской улиц. Информация о здании также содержится на картах начала XXI в., где оно обозначено как угловое строение с двумя адресами: № 129 по Береговой и № 21 по улице 8 Марта (ранее Зареченской). Береговая улица сохранилась с дореволюционных времен, в то время как Зареченская, переименованная в советский период, практически исчезла с современной планировки города²⁰. Участок и дом принадлежал Василию Павловичу Дернову, который в 1909 г. был членом Челябинской городской Думы²¹ и торговал кожевенным товаром, кожей и сырьем, а также имел кожевенный завод на городском выгоне²².

Василию Павловичу Дернову, согласно архивным документам, на выгонных землях принадлежали следующие постройки: «Каменное кожевенное заведение, крытое железом; шесть изб, два амбара, баня, каменная кладовая, толчея и овин, крытые тесом»²³.

Согласно данным исследователя-краеведа В.Г. Демакова семья Дерновых (отец и сын) также имела домовладения на Зареченской улице, на углу Береговой и Зареченской улиц, на улице Екатеринбургской²⁴.

Участок на пересечении улиц Береговой и Зареченской, объединяющий три смежных дворовых места (№ 120, 121 и 122), принадлежал мещанину П. С. Дернову (см. приложение 5), как минимум, с конца 1880-х гг. В 1911 г. его домовладение на Зареченской улице было описано, но строение на Береговой учтено не было. Однако, в том же 20 мая 1911 г. Дернов получил разрешение на строительство на этом участке двух домов: полукаменного (в восемь комнат общей площадью 80 квадратных сажен) и деревянного дома (в восемь комнат площадью 24 квадратных сажени)²⁵.

Важно отметить, что здание подвергалось пожару как минимум один раз. Так 12 апреля 1915 г. в местной газете «Челябинский листок» было опубликовано следующее сообщение: «Около 3-х часов утра 11 апреля по неизвестной причине загорелись надворные постройки, принадлежащие челябинскому мещанину В. П. Дернову по Береговой улице, и сгорело: две завозни, амбар, погреб и каретник деревянные, крытые тесом и два навеса, крытые железом. В строениях сгорело движимое имущество на 1500 рублей и на 2000 рублей построек, следовательно, убытка заявлено 3500 рублей. Все постройки Дернова застрахованы в Челябинском страховом обществе в 11 000 рублей»²⁶.

При этом есть свидетельства, согласно которым можно заключить, что пострадавшие от пожара постройки были довольно быстро восстановлены: «Вследствие отношения от 9 июня сего года городская управа постановила: для размещения находящихся в г. Челябинске 48-ми военнопленных офицеров-кадет австрийской армии нанять дом П. С. Дернова, на Береговой улице, с платой по шестидесяти (60) рублей в месяц

²⁰ Демаков В.Г. Новые данные о некоторых исторических зданиях Челябинска // Гороховские чтения: сб. материалов седьмой региональной музейной конф., Челябинск, 18 ноября 2016 г. – Челябинск, 2016. – С. 29.

²¹ Весновский В. А. Весь Челябинск и его окрестности: карманный справочник. – Челябинск: Тип. Л.Б. Бреслиной, 1909. – С. 52.

²² Демаков В.Г. Новые данные о некоторых исторических зданиях Челябинска // Гороховские чтения: сб. материалов седьмой региональной музейной конф., Челябинск, 18 ноября 2016 г. – Челябинск, 2016. – С. 29.

²³ Цит. по: Демаков В.Г. Новые данные о некоторых исторических зданиях Челябинска // Гороховские чтения: сб. материалов седьмой региональной музейной конф., Челябинск, 18 ноября 2016 г. – Челябинск, 2016. – С. 29.

²⁴ Демаков В.Г. Новые данные о некоторых исторических зданиях Челябинска // Гороховские чтения: сб. материалов седьмой региональной музейной конф., Челябинск, 18 ноября 2016 г. – Челябинск, 2016. – С. 29.

²⁵ Демаков В.Г. Новые данные о некоторых исторических зданиях Челябинска // Гороховские чтения: сб. материалов седьмой региональной музейной конф., Челябинск, 18 ноября 2016 г. – Челябинск, 2016. – С. 29.

²⁶ Цит. по: Демаков В.Г. Новые данные о некоторых исторических зданиях Челябинска // Гороховские чтения: сб. материалов седьмой региональной музейной конф., Челябинск, 18 ноября 2016 г. – Челябинск, 2016. – С. 29.

и произвести потребный расход на меблировку этого дома с возмещением всех расходов из средств казны, отпускаемых на содержание для военнопленных»²⁷.

Анализ исторических документов позволяет проследить смену владельцев интересующего нас здания. Так, согласно раскладочной ведомости 1916 г., на которую ссылается исследователь В.Г. Демаков, собственницей недвижимого имущества значилась Клавдия Васильевна Вишнякова, дочь Василия Дернова, вышедшая замуж за штабс-ротмистра Вишнякова. Позже владельцем снова был указан В.П. Дернов. Согласно этому документу недвижимое имущество Василия Дернова включало: «Дом деревянный в шесть комнат, каменная мастерская, кладовая, крытые железом; два деревянных флигеля в две и три комнаты, амбар, завозня, сарай, крытые тесом и дом деревянный, крытый железом»²⁸.

После революционных преобразований дом Дерновых, как и многие другие частные владения в городе, перешел в государственную собственность. На протяжении длительного советского периода в нем располагался детский сад № 173 (см. приложение 6). В 1990-х гг. здание было передано подстанции скорой медицинской помощи Центрального района (см. приложение 7). В 1992 г. дом включили в список объектов культурного наследия. В начале 2000-х гг. была проведена масштабная реставрация, позволившая сохранить и приумножить культурное наследие города²⁹.

²⁷ ОГАЧО. Ф. И-3. Оп. 1. Д. 1213. Л. 1.

²⁸ ОГАЧО. Ф. И-3. Оп. 1. Д. 1265. Л. 466 об. – 467.

²⁹ Демаков В.Г. Новые данные о некоторых исторических зданиях Челябинска // Гороховские чтения: сб. материалов седьмой региональной музейной конф., Челябинск, 18 ноября 2016 г. – Челябинск, 2016. – С. 29.

Подраздел II. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны

1. Анализ материалов ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия (текстовая часть)

На момент разработки настоящего проекта зон охраны действуют утвержденные Постановлением Правительства Челябинской области от 19 апреля 2021 года № 143-П «Об утверждении границ зон охраны, особых режимов использования земель зон охраны и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129» зоны охраны исследуемого объекта культурного наследия.

Указанным постановлением утверждены:

- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия «Дом купеческий»;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия «Дом купеческий»;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) объекта культурного наследия «Дом купеческий».

Разработанный ранее проект зон охраны, в соответствии с которым утверждены зоны охраны, не предусматривает размещение охранной зоны, устанавливаемой в целях сохранения наиболее значимых видов объекта культурного наследия и сохранения панорам визуального восприятия в наиболее благоприятной среде – по направлению трассы основного композиционно-видового раскрытия – в бассейне видимости ул. Береговой. Эта территория включена в состав зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия «Дом купеческий».

В границах зоны ЗРЗ-1 **разрешается**: проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности; организация пешеходных и велосипедных дорожек; строительство подземных сооружений и линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктур, а также их наземных частей в виде отдельных сооружений высотой до 4 метров при наличии (для смежных с объектом культурного наследия участков) в проектной документации раздела «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия»; снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства; благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных площадок, тротуаров традиционных (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих натуральные материалы; восстановление вдоль улиц аллеиных посадок деревьев с компактной кроной, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия; посадка кустарников, разбивка газонов, цветников; ремонт и реконструкция существующих линейных объектов наземной и надземной инженерной инфраструктуры; размещение парковок с учетом количеством мест согласно местным нормативам; размещение временных инженерных сетей, сооружений (бытовок, ограждения и другого) на период строительных и ремонтных работ.

В границах зоны ЗРЗ-1 **запрещается**: размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожаро- и взрывоопасности; наземный и надземный способ строительства объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, Интернета); ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок; использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия; установка уличных ограждений, столбов, линий электропередачи и связи, малых архитектурных форм, не отвечающих характеристикам элементов исторической среды и требованиям обеспечения визуальной доступности объекта культурного наследия; 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 остановочных модулей не выше 3,5 метра; высота афишных тумб и средств ориентирующей информации не выше 2,5 метра; проведение земляных работ без соблюдения требований в области охраны объектов археологического наследия.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия «Дом купеческий» включает в себя значительную по протяженности территорию к северу от объекта культурного наследия (расстояние более 100 м от объекта культурного наследия).

В границах зоны ЗРЗ-2 **разрешается**: строительство и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований: с ограничением по высоте - не более 9 метров; при наличии в проектной документации раздела «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия»; в соответствии с видами разрешенного строительства, установленными действующими правилами землепользования и застройки для данной территории; в соответствии с действующими строительными нормами, в том числе разрешенные специальными техническими условиями; строительство сооружений и транспортной инфраструктур культурного мероприятий, обеспечение подземных линейных объектов и инженерной при наличии в проектной документации раздела «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта наследия»; проведение направленных на экологической безопасности; снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства; благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных площадок, тротуаров традиционных (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих натуральные материалы; устройство местных проездов к зданиям, пожарных и технических проездов; посадка деревьев, кустарников, разбивка газонов, цветников; установка по границам земельных участков прозрачного ограждения; размещение временных инженерных сетей, сооружений (бытовок, ограждения и другого) на период строительных и ремонтных работ

В границах зоны ЗРЗ-2 **запрещается**: наземный и надземный способ строительства объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, Интернета), кроме временных сетей; ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок; использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия; проведение земляных работ без соблюдения требований в области охраны объектов археологического наследия.

В границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 попадает объект незавершенного строительства, обладающей зарегистрированным правом собственности, т.е. возникший на данной территории на законных основаниях, превышающий параметры допустимого строительства и реконструкции объектов капитального строительства. Вместе с тем, Положение о зонах охраны объектов культурного наследия в соответствии с пунктом 20, ограничивает непосредственно реконструкцию объектов капитального строительства, но не продолжение строительства объектов незавершенного строительства в случае получения разрешительных документов без изменения проектных решений. Использование земельного участка и объекта незавершенного строительства в данном случае попадает под действие статей 57, 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которой возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, подлежат убытки, причиненные ограничением прав собственников, расположенных на земельных участках зданий, сооружений, помещений в них в связи с установлением зон с особыми условиями использования территорий, режим которых не допускает размещение данных объектов (статья предусматривает в том числе случаи возмещения убытков, причиненных правомерными действиями органов государственной власти и органов местного самоуправления, вследствие которых возникли ограничения прав собственников земельных участков, землепользователей,

землевладельцев и арендаторов земельных участков, правообладателей расположенных на земельных участках объектов недвижимости.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) объекта культурного наследия «Дом купеческий» включает в себя значительную по протяженности территорию к востоку от объекта культурного наследия (расстояние более 150 м от объекта культурного наследия).

В границах зоны ЗРЗ-3 **разрешается**: строительство и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований: с ограничением по высоте не выше 16 метров; при наличии в проектной документации раздела «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия»; в соответствии с видами разрешенного строительства, установленными действующими правилами землепользования и застройки для данной территории; в соответствии с действующими строительными нормами, в том числе разрешенные специальными техническими условиями; строительство подземных сооружений и линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктур при наличии в проектной документации раздела «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия»; проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности; снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства; благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных площадок, тротуаров традиционных (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих натуральные материалы; устройство местных проездов к зданиям, пожарных и технических проездов; посадка деревьев, кустарников, разбивка газонов, цветников; установка по границам земельных участков прозрачного ограждения; размещение временных инженерных сетей, сооружений (бытовок, ограждения и другого) на период строительных и ремонтных работ.

В границах зоны ЗРЗ-3 **запрещается**: наземный и надземный способ строительства объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, Интернета), кроме временных сетей; ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок; использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия; проведение земляных работ без соблюдения требований в области охраны объектов археологического наследия.

Зона регулирования застройки включает в себя территорию техногенно-освоенную, измененную. При этом включение столь обширной территории при ограничении высоты потенциальной застройки не обосновано для среднего объекта, коим является объект культурного наследия. Влияние элементов застройки на данной территории при таком удалении от объекта культурного наследия не подтверждается материалами ландшафтно-визуального анализа.

Вместе с тем, анализируя акт государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, ул. Береговая, д. 129 от 07 декабря 2019 года, следует отметить, что зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) отсутствует. Экспертами государственной историко-культурной экспертизы дано заключение об обоснованности установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, ул. Береговая, д.129, в составе зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ), включающей установление 2-х ее подзон: ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2.

Анализируя режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия, можно сделать следующие выводы:

1. Территория бассейна видимости ул. Береговая, в границах которой открываются наиболее благоприятные видовые раскрытия объекта культурного наследия, может быть

подвергнута искажению при строительстве объектов транспортной и инженерной инфраструктур в случае строительства наземных частей таких объектов в виде отдельных сооружений высотой до 4 метров. В связи с этим, проектом предлагается часть территории, занимаемой в настоящее время зоной регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) перевести в охранную зону (ОЗ).

2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия «Дом купеческий» включает в себя значительную по протяженности территорию к северу от объекта культурного наследия (расстояние более 100 м от объекта культурного наследия) установлена в избыточных параметрах, превышающих зону комфортного восприятия объекта культурного наследия. В связи с этим проектом предлагается часть территории, занимаемой в настоящее время зоной регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) (ее северную часть, расположенную на удалении от объекта культурного наследия) исключить из границ зоны.

3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) объекта культурного наследия «Дом купеческий» включает в себя значительную по протяженности территорию к востоку от объекта культурного наследия (расстояние более 150 м от объекта культурного наследия). Столь значительная по площади территория не может оказывать влияние на восприятие объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде, что подтверждается материалами ландшафтно-визуального анализа. В связи с этим проектом предлагается изменение конфигурации зоны в части ее уменьшения. Данная подзона отсутствует на чертеже-приложении к акту государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, ул. Береговая, д. 129 от 07 декабря 2019 года.

Следует также отметить, что с 2019 года территория в окружении объекта культурного наследия претерпела значительные изменения. Построена новая ветвь транспортной развязки ул. Братьев Кашириных, снесено несколько объектов капитального строительства вблизи объекта культурного наследия, возведено несколько объектов незавершенного строительства.

С учетом вышеизложенного, уточнение габаритов зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) с учетом изменившейся градостроительной ситуации необходимо в целях недопущения ухудшения условий восприятия объекта культурного наследия.

2. Карта (схема) анализа материалов ранее разработанных проектов зон охраны объекта культурного наследия

Приложение № 1
к Акту государственной
историко-культурной экспертизы
от 07 декабря 2019 года

Карта (схема) границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Береговая, д.129

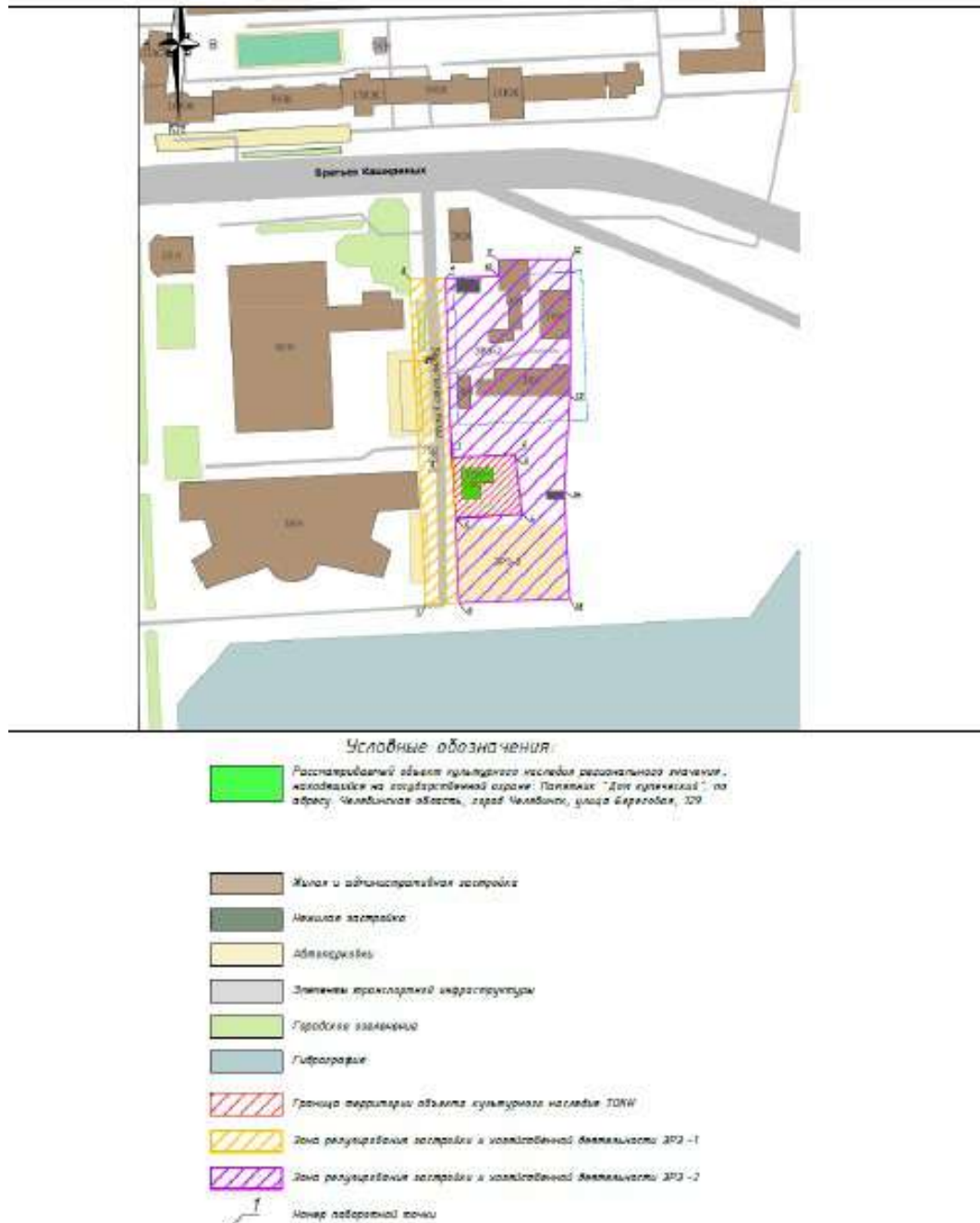


Рис. 12. Приложение № 1 к акту государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, ул. Береговая, д. 129 от 07 декабря 2019 года (эксперты: О.Н. Авксентьева (г. Казань); И.М. Нестеренко (г. Казань); Н.П. Девятова (г. Ижевск))



Рис. 13. Чертеж зон охраны в соответствии с Постановлением Правительства Челябинской области от 19 апреля 2021 года № 143-П «Об утверждении границ зон охраны, особых режимов использования земель зон охраны и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129»

3. Выводы по подразделу

Основанием для разработки настоящего проекта зон охраны является изменение градостроительной ситуации в окружении объекта культурного наследия, являющегося объектом исследования с учетом установленных ранее зон охраны. На момент утверждения Постановления Правительства Челябинской области от 19 апреля 2021 года № 143-П «Об утверждении границ зон охраны, особых режимов использования земель зон охраны и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129», принятого на основании проектной документации, разработанной в 2019 году, в границах территории проектирования градостроительная ситуация выглядела иначе и претерпела значительные изменения. С 2019 года территория в окружении объекта культурного наследия претерпела следующие изменения – построена новая ветвь транспортной развязки ул. Братьев Кашириных, снесено несколько объектов капитального строительства вблизи объекта культурного наследия, возведено несколько объектов незавершенного строительства.

Разработанный ранее проект зон охраны, в соответствии с которым в настоящее время утверждены зоны охраны, не предусматривает размещение охранной зоны, устанавливаемой в целях сохранения наиболее значимых видов объекта культурного наследия и сохранения панорам визуального восприятия в наиболее благоприятной среде – по направлению трассы основного композиционно-видового раскрытия – в бассейне видимости ул. Береговой. Эта территория включена в состав зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия «Дом купеческий». Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) в соответствии с материалами ландшафтно-визуального анализа расположена в бассейне наиболее благоприятного (ближнего) восприятия объекта культурного наследия.

В числе прочих допущений в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) разрешается строительство подземных сооружений и линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктур, а также их наземных частей в виде отдельных сооружений высотой до 4 метров, что может негативно сказаться на восприятии объекта культурного наследия и сохранности историко-градостроительной среды.

В границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) попадает объект незавершенного строительства, обладающей зарегистрированным правом собственности, т.е. возникший на данной территории на законных основаниях, превышающий параметры допустимого строительства и реконструкции объектов капитального строительства, не учтенный в материалах ранее разработанных проектных решений.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) объекта культурного наследия «Дом купеческий» включает в себя значительную по протяженности территорию к востоку от объекта культурного наследия (расстояние более 150 м от объекта культурного наследия). Установление зоны с особыми условиями использования территории в таких габаритах излишне, что подтверждают материалы ландшафтно-визуального анализа.

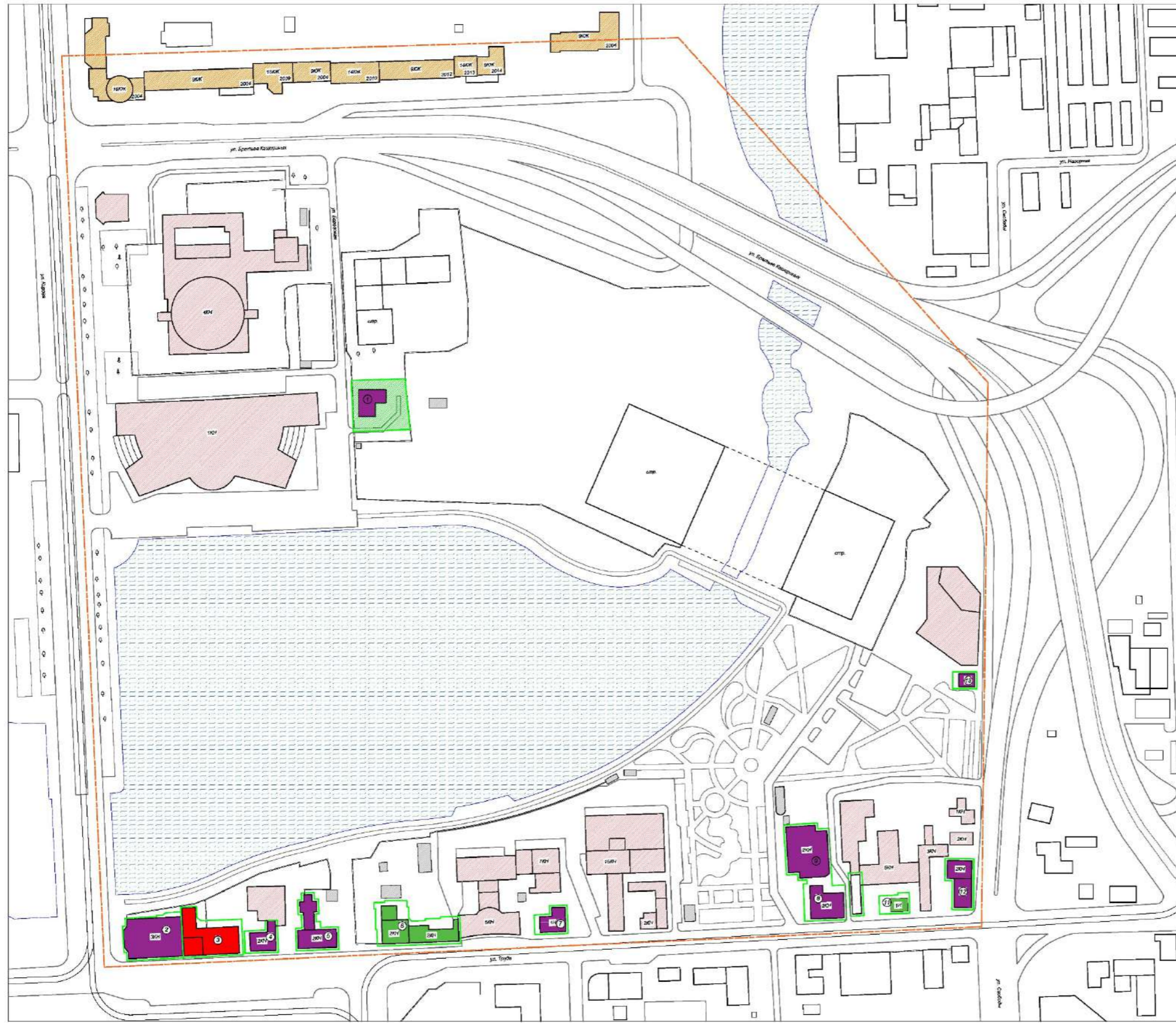
С учетом вышеизложенного, обоснованным является появление охранной зоны в непосредственной близости от объекта культурного наследия (ОЗ) и уточнение габаритов зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2, ЗРЗ-3) с учетом изменившейся градостроительной ситуации. Данные изменения являются необходимыми в целях недопущения ухудшения условий восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде и сохранения видов максимально полно отражающих особенности объекта культурного наследия.

Появление охранной зоны в целях сохранения наиболее благоприятных видовых раскрытий объекта культурного наследия изменение количества и конфигурации зон

регулирования застройки выполняется на основании дополнительно проведенных исследований территории в 2024 году.

**Подраздел III Историко-архитектурные (историко-градостроительные)
исследования**

**1. Историко-культурный (историко-архитектурный и историко-градостроительный)
опорный план (графическая часть)**



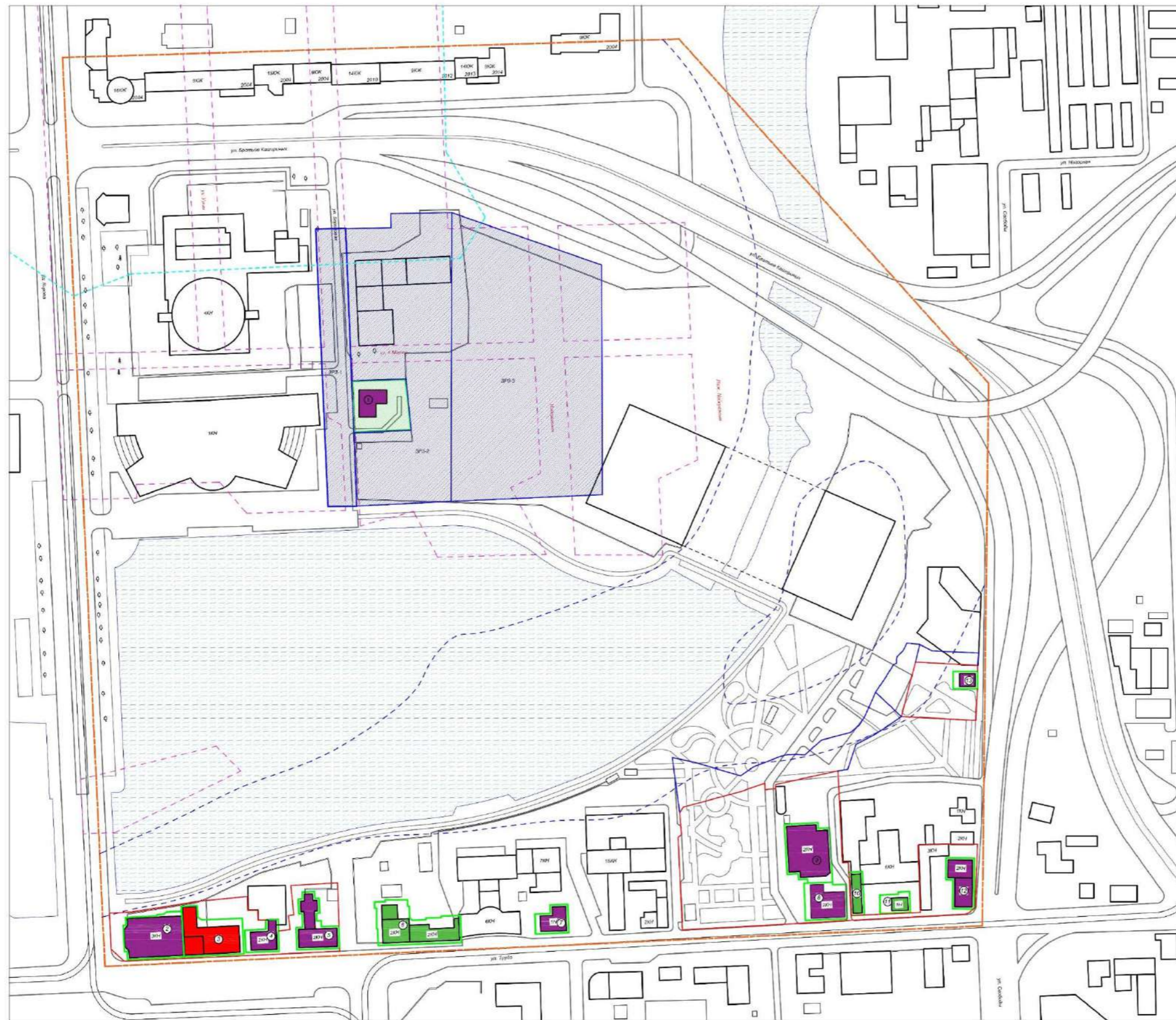
Условные обозначения

	Границы территории исторической застройки
	Границы территории объектов культурного наследия
	Территория объектов культурного наследия
	Улицы образованы (или реконструированы)
	Границы земельных участков
	1913 год застройки объектов культурного наследия
	Современные границы земельных участков
	Застройка:
	Объекты культурного наследия федерального значения
	Объекты культурного наследия регионального значения
	Объекты культурного наследия местного (муниципального) значения
	Губернские заказники (объекты административного и общеполитического назначения)
	Исторические территории (инженерно-технические объекты)
	Исторические территории (объекты заповедно-биологического назначения)

Экспликация объектов культурного наследия

№ п/п	Наименование ОКН, сведения о базе сведений	Адрес и координаты
1	«Крестьянские жилища XIX века»	Чеченская область, г. Чеченск, ул. Березовая, д. 10
2	«Мечеть «Салман Рушадий»», 1912-1913 гг.	Чеченская область, г. Чеченск, ул. Труда, д. 82
3	«Здание (фундамент), конец XIX века»	Чеченская область, город Чеченск, ул. Труда, д. 82а
4	«Здание, в котором до основания П.Г. Гаджиев был открыт и размещен в 1921-1922 гг. музей, созданный в честь 100-летия со дня рождения С.М. Дурдыев и бывший музей произведения А.В. Пушкина и гонимой им «Братская школа», XIX в., 1923 - 1922 гг., 1923 - 1924 гг., 1924 г., 1924 г., 1924 г.»	Чеченская область, г. Чеченск, ул. Труда, д. 82-а
6	«Здание, в котором в сентябре 1917 г. проводил Чеченский сардарский съезд РСДРП(б) и провозглашена советская власть в Чечне, 1924 г., сентябрь 1919 г.г.»	Чеченская область, г. Чеченск, ул. Труда, д. 82
6	«Домусеверный памятник (двухэтажный) на ул. Народная конец XIX - начало XX вв.»	Чеченская область, г. Чеченск, ул. Свободы, 142 ул. Труда, д. 82
7	«Обелиск «Салман»», XIX в.»	Чеченская область, г. Чеченск, ул. Труда, д. 82
8	«Городской фонтан», XIX в.»	Чеченская область, г. Чеченск, ул. Труда, д. 82
8	«Кладбище «Салман»», XIX в.»	Чеченская область, г. Чеченск, ул. Труда, 82
10	«Пантеон»	Чеченская область, г. Чеченск
11	«Здание музея П.В. Ветковского»	Чеченская обл. и Чеченская р-н Центральный, ул. Труда, 84
12	«Домусеверный памятник (двухэтажный) на ул. Народная конец XIX - начало XX вв.»	Чеченская область, г. Чеченск, ул. Свободы, 142 ул. Труда, 82
13	«Мемориал «Салман» (двухэтажный) на ул. Свободы»	Чеченская область, г. Чеченск, Центральный, ул. Свободы, д. 8

Шифр: ИП.ПСО.04/1.2024	
Лист № 1 из 1 листа	
Всего листов	1
Листов в этом листе	1
Исполнитель: ИИТ Сафаров М.Ю.	ИИТ Сафаров М.Ю.
Проверил: ИИТ Сафаров М.Ю.	ИИТ Сафаров М.Ю.



Условные обозначения

	Граница территории исследования
	Границы территории объекта культурного наследия
	Территория объекта культурного наследия
	Улицо-древшая сеть (асфальтовое покрытие)
	Пешеходные дорожки
	Год ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства
	Элементы благоустройства, озеленения
	Исторические наименования улиц, планировочных элементов, территорий
	Исторические границы кварталов
	Исторические границы водного объекта
	Объекты культурного наследия федерального значения
	Объекты культурного наследия регионального значения
	Объекты культурного наследия местного (муниципального) значения
	Границы охранной зоны объектов культурного наследия
	Границы зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия
	Территории зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия
	Граница водоохранной зоны реки Миасс

Экспликация объектов культурного наследия

№ п/п	Наименование ОКН, сведения о дате создания	Адрес местоположения
1	«Демуринская» опера-комедия XIX века	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Борокская, д. 129
2	«Здание пассажа Якушева», 1912-1913 гг.	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Труда, д. 92
3	«Здание филармонии», конец XIX века	Челябинская область, город Челябинск, ул. Труда, д. 92а
4	«Здание, в котором по инициативе И.Г. Гоолова был открыт и размещался в 1922-1929 гг. первый местный драм. студебный коллектив С.Н. Давыдов и бывшем на первом этаже А.В. Пучнерский и аккордист И.М. Яковлевич», XIX в., 1923-1929 гг., 1923-1924 гг., 1924 г., 1928 г.	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Труда, д. 92-а
5	«Дом, в котором в ноябре-декабре 1917 г. находился Челябинский заводской комитет РСДРП(б) и революционный штаб охраны города», 1825 г., конец 1870-х гг.	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Труда, д. 88
6	«Двуэтажный каменный дом с левый этаж И.Г. Кашарова» конец XIX - начало XX вв.	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Свободы, 14/ул. Труда, д. 62
7	«Особняк Архипова», XIX в.	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Труда, д. 62
8	«Городская Дума», XIX век	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Труда, д. 68
9	«Первая телеграфно-телеграфная станция города», 1903 г.	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Труда, 68
10	«Панорама»	Челябинская область, г. Челябинск
11	«Дом купца П.В. Беловесова»	Челябинская обл., г. Челябинск, р-н Центральный, ул. Труда, 64
12	«Двуэтажный каменный дом с левый этаж И.Г. Кашарова» конец XIX - начало XX вв.	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Свободы, 14/ул. Труда, 62
13	«Насосная водопроводной системы города»	Челябинская область, г. Челябинск, Центральный, ул. Свободы, д. 6

Фрагмент Плана Челябинска 1838 года



Фрагмент Схематического плана города Челябинска 1939 года



Шифр: ИП.ПЗО.04/1.2024

Проектный документ: объект культурного наследия федерального значения «Демуринская опера-комедия XIX века» (расположение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Борокская, д. 129)		Исполнитель:	Лист:	Всего:
Исполнитель: ИП.ПЗО.04/1.2024		ИП.ПЗО.04/1.2024	1	1
Исполнитель: ИП.ПЗО.04/1.2024		ИП.ПЗО.04/1.2024		

2. Историко-культурный (историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорный план (текстовая часть)

Графическим итогом исследований выступают историко-культурные (историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорные планы. Историко-культурные (историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорные планы выполнены по результатам проведённых натурных исследований и историко-архитектурного и градостроительного анализа территории.

Историко-культурные (историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорные планы включают в себя полученные исторические сведения о территории, на которой расположен Объект культурного наследия, результаты натурных исследований и оценки всей застройки в пределах исследуемой территории, как с точки зрения градостроительной, архитектурной значимости, так и исторической.

Представленные графические материалы на листах «Историко-культурный (историко-градостроительный) опорный план» и «Историко-культурный (историко-архитектурный) опорный план» (далее – ИКОП) характеризуют застройку с её классификацией по градостроительной и историко-архитектурной ценности, по значению в композиции селитебной территории с показом зданий, состоящих на государственной охране.

Объект культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», по адресу: Челябинская область, город Челябинск, ул. Береговая, д. 129 (далее – Объект культурного наследия) расположен в Калининском районе города Челябинск, в квартале, ограниченном улицей Братьев Кашириных, улицей Береговой и левым берегом реки Миасс, на территории исторической застройки Заречье.

Заречье – условное название части Калининского района города, примыкающей к реке и ограниченной проспектом Свердловским и проспектом Победы.

Рассматриваемая территория находится на северном берегу реки Миасс в пойменной её части. Освоение данной территории было связано с некоторыми сложностями. Река разливалась, и берег часто был затоплен. На исторических картах видно, что русло реки претерпело значительные изменения, исчезли острова и несколько рукавов реки. Строительство велось на подсыпном грунте.

Улица Береговая одна из первых улиц Заречной части. Улица начала застраиваться в конце XVIII века. Однако, предположительно, изначально улица имела другое название Большая Троицкая, в честь размещенной через квартал Свято-Троицкой церкви. Историческая часть Заречья почти полностью утрачена. На фотографиях конца XIX - сер. XX вв. можно видеть одно- и двухэтажные жилые дома часто с лавками в первом этаже.



Рис. 1. Квартальное устройство исследуемой территории и местоположение Объекта культурного наследия на плане города Челябинска 1784 года

В настоящее время в границах квартала сохранилось единственное историческое здание, это здание является Объектом культурного наследия «Дом купеческий», расположенным по адресу: ул. Береговая, 129, кроме того, в границах квартала расположены два строящихся объекта.

Один из них, расположенное по улице Береговой перед объектом культурного наследия четырехэтажное здание с каркасом, выполненным из монолитного железобетона.

В квартале, размещённом к западу от рассматриваемого, располагаются Челябинский цирк (улица Кирова, д. 25), и ТК «Набережный» (улица Кирова, д. 27). Челябинский цирк является объёмно-пространственной доминантой данной территории. Он размещается на наивысшей точке квартала. Современное здание цирка построено в 1979 году. Основной объём здания состоит из трёх частей, пьедестал, на котором размещаются барабан и купол. Между барабаном и куполом размещается интересный элемент, напоминающий морскую раковину, протяжённый по всей длине окружности. Остальные объёмы цирка имеют форму параллелепипеда высотой 1-2 этажа. Высота основного объёма 4 этажа. ТК «Набережный» занимает площадь равную цирку, его высота составляет 1 этаж, но он размещается на более низкой отметке, отчего отметка нуля цирка совпадает с отметкой крыши торгового комплекса. У ТК «Набережный» эксплуатируемая кровля, на ней размещаются парковочные места для автомобилей и две вертолётные площадки. Эти два объекта воспринимаются, как один ансамбль, главным объектом которого является Челябинский цирк.

Застройка территории в границах улица Кирова – улица Братьев Кашириных – река Миасс разновременная и не образующая единого ансамбля.

С северной стороны от квартала, в котором размещен Объект культурного наследия, расположена строчная застройка жилыми домами по улице Братьев Кашириных 9 – 14 – 15 этажей, 2004 – 2013 годов постройки.

Застройка противоположного берега реки Миасс представлена административными зданиями различной этажности от 1 этажа до 16 этажей, в том числе сохранившиеся исторические здания.

Высотные доминанты ближнего плана для Объекта культурного наследия отсутствуют. Высотными доминантами дальнего плана являются жилые дома с административными помещениями на улице Братьев Кашириных д. 126 (15 этажей),

д. 12д (14 этажей), д. 10а (14 этажей), и 16-ти этажный жилой дом с административными помещениями на улице Кирова д. 23а, расположенные с северной стороны от квартала, в границах которого расположен Объект культурного наследия, 16-ти этажное здание Бизнес-центра «Newton» по улице Труда, д. 78, расположенное с южной стороны от квартала, в границах которого расположен Объект культурного наследия.

Дальние высотные доминанты со стороны улицы Братьев Кашириных и со стороны реки Миасс не оказывают значительного влияния на восприятие Объекта культурного наследия, создают ритмичный силуэт современной городской застройки.

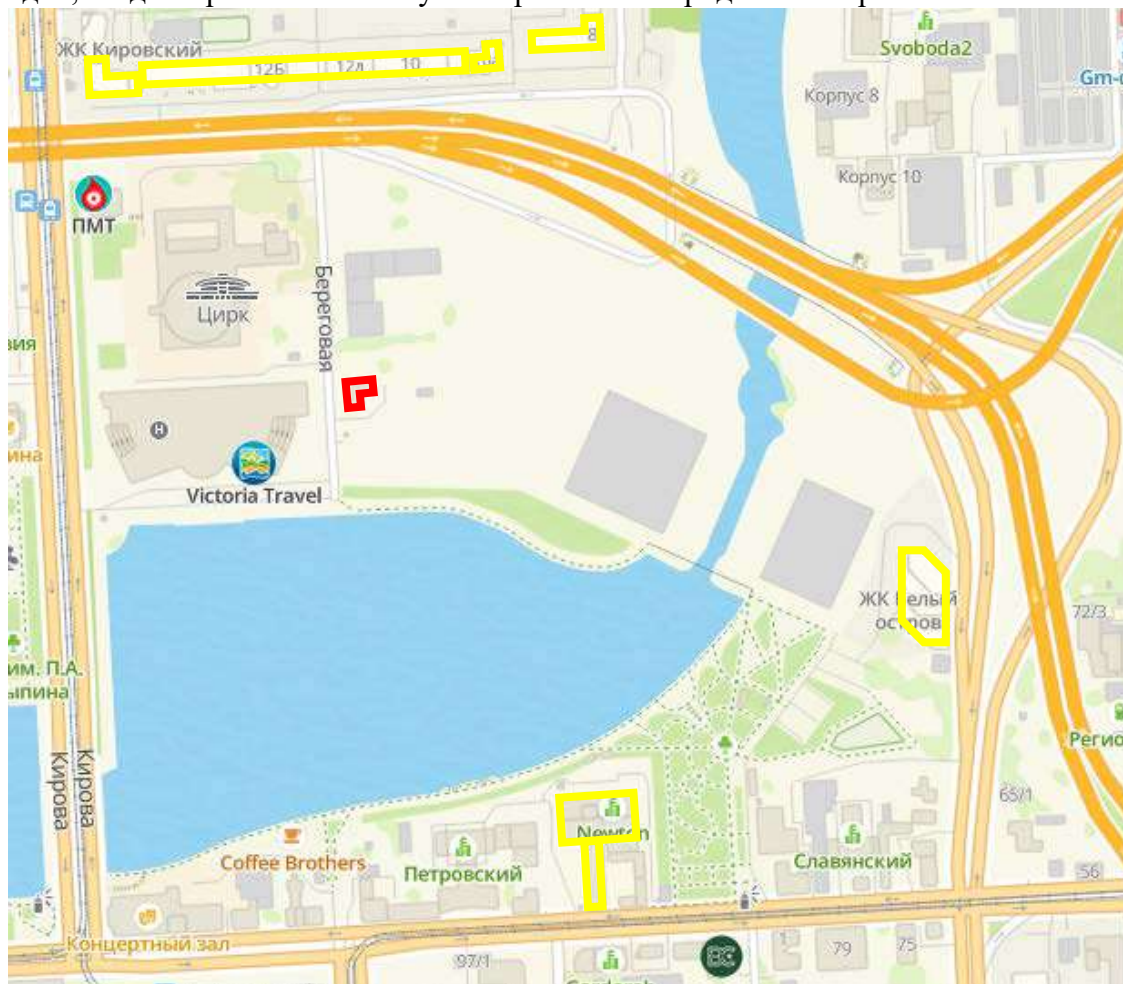


Рис. 2. Современная застройка, высотные акценты в границах исследуемой территории

В настоящее время значительно ограничены зоны обзора Объекта культурного наследия.

Данные историко-культурных исследований использованы для выполнения графических материалов по визуальному и графическому анализу, где показаны бассейн видимости и зоны видимости Объекта культурного наследия

По результатам натуральных обследований территории определены границы исследуемой территории для подготовки графической части подраздела. Границы определены с учетом зоны визуального влияния Объекта культурного наследия, в том числе исторического (предположительного).



Рис. 3. Границы территории исследования

Данные историко-культурных исследований являются основополагающими градостроительными условиями для проектирования и формирования охраняемых зон зрительного восприятия, на основании которых выполнен проект зон охраны Объекта культурного наследия.

3. Ретроспективный анализ развития исследуемой территории со схемами развития территории на различные периоды времени

3.1. Анализ периодов освоения и преобразования

- 1736 год** – заложена Челябинская крепость;
- 1742 год** – начало заселения территории Заречье;
- 1743 год** – Челябинск стал центром крупной Исетской провинции;
- 1768 год** – разработан проект перепланировки Челябинской крепости;
- 1781 год** – Челябинск получил статус уездного города;
- конец XVIII века** – начала застраиваться улица Береговая (изначально улица имела другое название Большая Троицкая);
- 1838 год** – разработан Генплан города Челябинска;
- 1882 до 1887 год** – численность населения города увеличилась с 9 до 30 тысяч человек;
- конец XIX – начало XX веков** – интенсивное строительство в городе;
- 1873 год** – принято решение о расширении селитебной территории города;
- 1874 – 1875 годы** – составлен и одобрен руководством губернии новый план города;
- 1910 год** – разработан новый план города Челябинска;
- 1979 год** – построено здание Челябинского цирка;
- начало 2000-х годов** – выстроен торгово-развлекательный комплекс «Набережный»;
- 2017 год** – начато строительство общественно-делового центра с юго-восточной стороны от Объекта культурного наследия.

3.2. Схемы развития территории на различные периоды времени

Челябинск был основан 13 сентября 1736 года на реке Миасс как сторожевая крепость на пути из Зауралья в Оренбург.

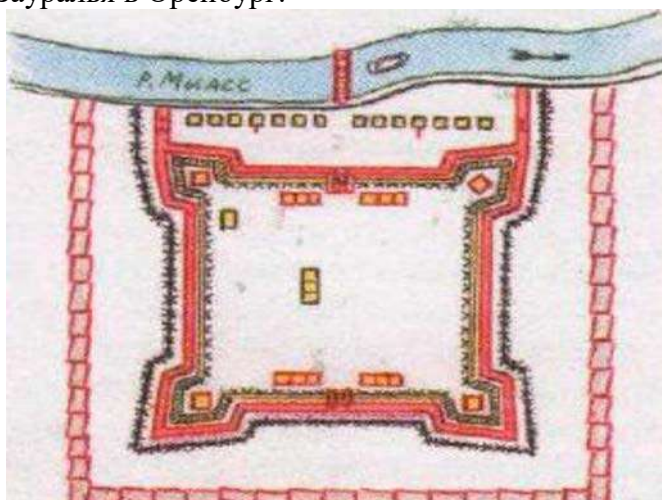


Рис. 4. Челябинская крепость

В царствование Екатерины в 1763 году был подписан указ «О сделании всем городам, их строению и улицам специальных планов по каждой губернии особо». В 1768 году предпринимается одна из первых попыток упорядочить планировочную структуру города Челябинска, предполагается регулярная прямоугольная сеть кварталов, однако Крестьянская война под предводительством Емельяна Пугачева помешала осуществлению данного проекта.



Рис. 5. Местоположение Объекта культурного наследия на плане Челябинска 1768 года (фрагмент)

1784 году делается еще одна попытка упорядочить планировочную структуру уездного города, однако проект не был осуществлен, потому что не учитывал уже сложившуюся капитальную застройку улиц, а предполагал просто сетку прямоугольных кварталов.



Рис. 6. Местоположение Объекта культурного наследия на плане Челябинска 1784 года (фрагмент)

1838 году троицким землемером Сидоровым составлен генплан развития города, сыгравший большую роль в упорядочении застройки жилых кварталов и ставший отправной точкой в дальнейшем развитии Челябинска. По нему была построена дореволюционная часть города.

По генплану 1838 года Заречье ограничивалось на севере современной улицей Работниц, в середине XIX века это была односторонняя улица, не имевшая названия. По генплану 1838 года границы новых кварталов не совпадали со старыми границами, новые улицы прокладывались по существующей застройке. Городские власти выделяли хозяевам, потерявшим свои участки, «дворовые места» во вновь организуемых кварталах. Нумерация дворовых мест или участков застройки вплоть до конца XIX века являлась адресом жителей Челябинска.

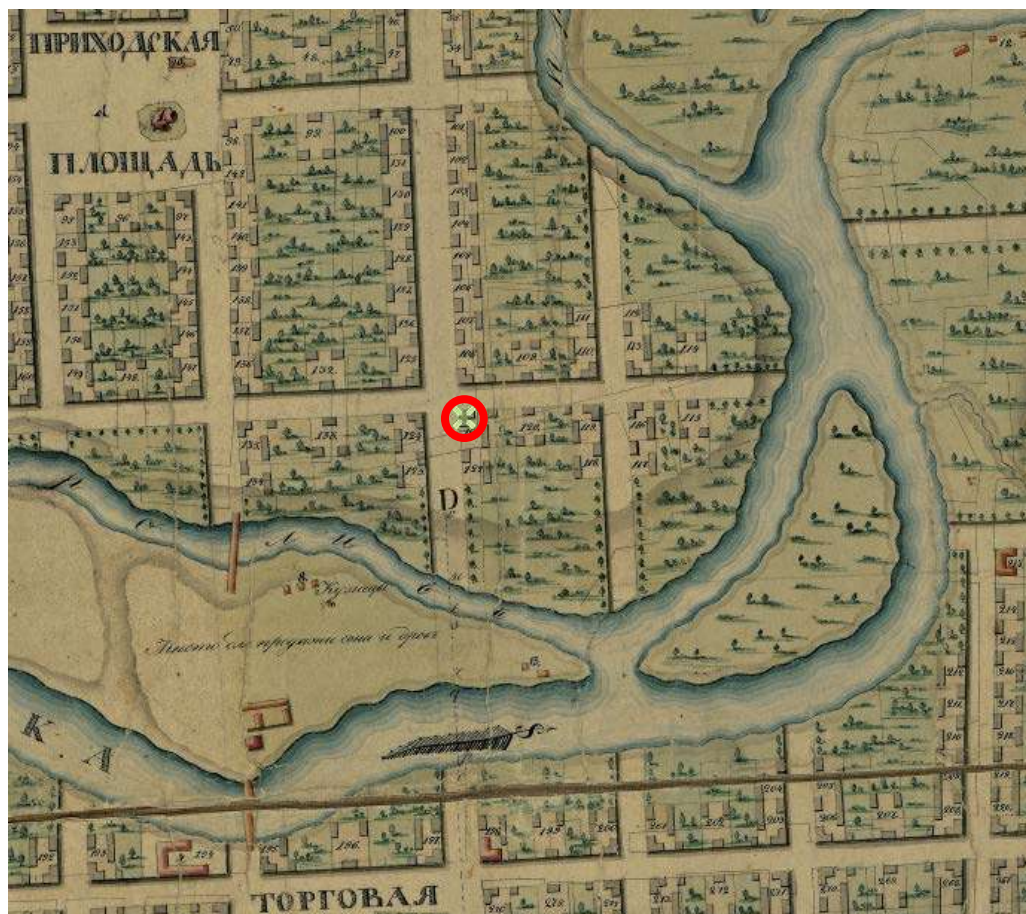


Рис. 7. План Челябинска 1838 года (фрагмент)

В 1863 году было принято решение о расширении селитебной территории города, был составлен и одобрен руководством губернии новый план города.

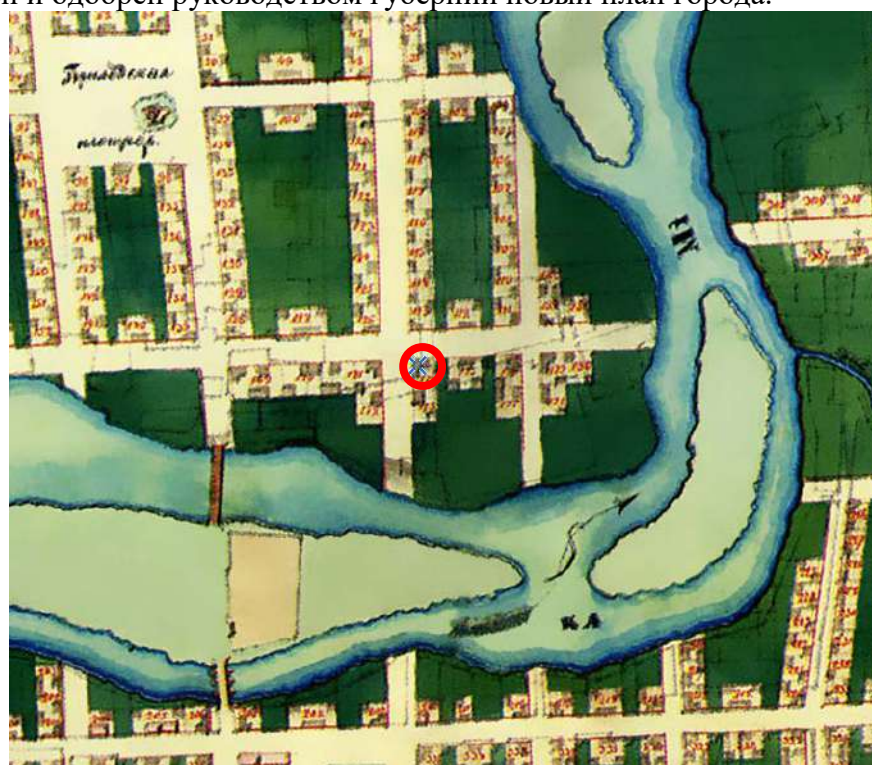


Рис. 8. Проектный план Челябинска 1863 года (фрагмент)

На плане города Челябинска 1910 года, выполненном Челябинским обществом взаимного от огня страхования, название улицы Большая Троицкая записано уже, как улица

Береговая. В течение XX века дореволюционная застройка по красным линиям кварталов была полностью утрачена.

Рассмотрение и утверждение первой схемы планировки и основных принципов городской застройки Челябинска состоялось в 1930-е годы.

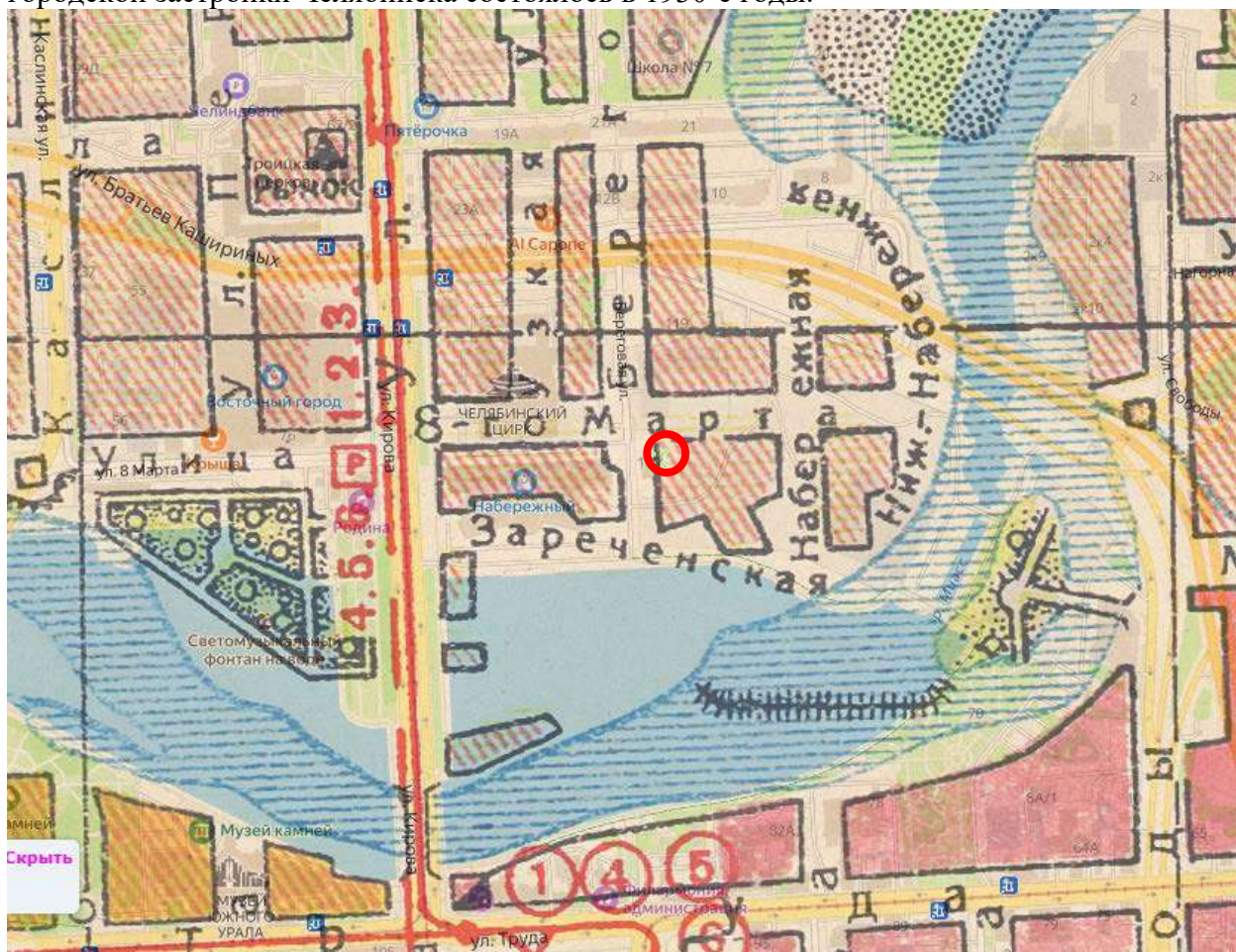


Рис. 9. Схематический план города Челябинска 1939 года (фрагмент)

3.3. Выводы по подразделу

Вся застройка квартала сосредоточена в северо-западной части, разрежённая. Объект культурного наследия располагается южнее застройки, диссонанса в плане масштабности не наблюдается, но присутствует диссонанс в плане стилистики.

Объект культурного наследия расположен вне историко-архитектурной среды, его градостроительным значением является то, что здание отражает развитие застройки заречной территории города Челябинска на рубеже XIX – XX веков.

Градостроительной доминантой Объект культурного наследия в данный момент не является, но его местоположение выгодно, он располагается на левом берегу реки Миасс с видом на центр города.

Историко-культурная ценность Объекта культурного наследия заключается в том, что здание является образцом усадебного деревянного зодчества Челябинской области конца XIX – начала XX века. Также ценность Объекта культурного наследия заключается в оригинальном планировочном решении, в архитектурном решении фасадов, в обилии декоративных элементов.

Подраздел IV. Ландшафтно-визуальный анализ

1. Карта (схема) ландшафтно-визуального анализа



Условные обозначения

	Границы территории исследования
	Границы территории объекта культурного наследия
	Территория объекта культурного наследия
	Улично-дорожная сеть (асфальтовое покрытие)
	Пешеходные дорожки
	Год ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства
	Элементы благоустройства, озеленение
	Зона близлежащих (непосредственно, в том числе ограниченной) территории Объекта культурного наследия
	Зона близлежащих (непосредственно, в том числе ограниченной) территории Объекта культурного наследия
	Границы зоны близлежащих (непосредственно, в том числе ограниченной) территории Объекта культурного наследия
	Границы зоны близлежащих (непосредственно, в том числе ограниченной и фрагментарной) территории Объекта культурного наследия
	Объекты культурного наследия федерального значения
	Объекты культурного наследия регионального значения
	Объекты культурного наследия местного (муниципального) значения
	Непрямые застройки (объекты административного и общепублично-делового назначения)
	Непрямые застройки (нежилая жилая зона)
	Непрямые застройки (объекты жилищно-бытового назначения)

Экспликация объектов культурного наследия

№ п/п	Наименование ОН, сведения о дате создания	Адрес местоположения
1	«Дом инженера, инженер-полковник XIX века»	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Березовая, д. 129
2	«Здание пассажа Нуревича», 1912-1913 гг.	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Труда, д. 82
3	«Здание филармонии, конец XIX века»	Челябинская область, город Челябинск, ул. Труда, д. 82а
4	«Здание, в котором по инициативе И.Г. Гарюжина был открыт и размещался в 1923-1929 гг. музей народного края, «была проведена» историком С.Н. Дудыным и бывали на первом заседании А.В. Румянцева и инженер И.М. Кашаровичев, XIX в., 1923-1929 гг., 1923-1924 гг., 1924 г., 1928 г.	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Труда, д. 82-а
5	«Дом, в котором в сентябре-октябре 1917 г. находилась Челябинский рабочий комитет РСДРП(б) и революционный штаб охраны города», 1920 г., конец 1920-х гг.	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Труда, д. 88
6	«Дружественный, памятник фаянса с лентой креста Н.Г. Кашарова конец XIX - начало XX вв.»	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Сафари, 14/ул. Труда, д. 82
7	«Объекты Архива», XIX в.	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Труда, д. 82
8	«Городские фонтаны», XIX век	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Труда, д. 88
9	«Городские фонтаны», XIX век	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Труда, д. 88
10	«Городские фонтаны», XIX век	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Труда, д. 88
11	«Дом купца П.В. Белозерского»	Челябинская обл., г. Челябинск, р-н Центральный, ул. Труда, 84
12	«Дружественный, памятник фаянса с лентой креста Н.Г. Кашарова конец XIX - начало XX вв.»	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Сафари, 14/ул. Труда, 82
13	«Насосная водоросоль железной дороги»	Челябинская область, г. Челябинск, Центральный, ул. Сафари, д. 8

Шифр: ИП.ПЗО.04/1.2024				
Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера, инженер-полковник XIX века, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Березовая, д. 129»				
Имя	Фамилия	Должность	Подпись	Дата
Исполнитель: ИИТ Сафаров М.Ю.			Лист	Всего
Итого (линов)			1	1
Итого (подписей)			1	1

2. Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения (текстовая часть)

2.1. Анализ композиционных связей Объекта, окружающей застройки и ландшафтного окружения

2.1.1. Обоснование методики проведения ландшафтного и композиционного анализа

Ландшафтно-визуальный анализ выполнен для получения исчерпывающих данных о характере видовых раскрытий объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», по адресу: Челябинская область, город Челябинск, ул. Береговая, д. 129 (далее – Объект культурного наследия), о роли данного объекта в облике исторической части города, о его композиционно-видовом влиянии на прилегающие территории.

При разработке подраздела «Ландшафтно-визуальный анализ» применены методы натурного обследования территории и научно-аналитического исследования.

При проведении натурных обследований территории исследования были выявлены трассы основного композиционно-видового раскрытия, при движении по которым имеется непрерывная связь видовых точек, с которых раскрываются виды (изменяющиеся виды) на Объект культурного наследия в исторической среде и определены видовые зоны, зафиксированы основные видовые точки визуального раскрытия Объекта культурного наследия в сложившейся застройке.

При проведении визуальных обследований были исследованы особенности Объекта культурного наследия в целом и его градостроительное положение. Объект культурного наследия не является доминантой исследуемой территории, однако он является ярким акцентом исследуемой территории.

Анализируя исторические картографические материалы, можно сделать вывод, что существенно изменилась планировочная структура территории, значительно сократились возможности визуального обзора Объекта культурного наследия.

Данный анализ включает в себя:

- выявление значимых направлений и точек визуального восприятия, а также границ зон восприятия Объекта культурного наследия;
- выявление ценных фрагментов исторической и природной среды, составляющих окружение Объекта культурного наследия;
- определение условий зрительного восприятия Объекта культурного наследия;
- определение оптимальных условий для обзора Объекта культурного наследия.

Данный анализ выполнен с целью:

- обоснования системы мер по ограничению и регулированию параметров градостроительного окружения;
- обеспечения сохранения Объекта культурного наследия и условий его зрительного восприятия.

Границы территории исследования установлены на основании визуального обследования и анализа зон видимости Объекта культурного наследия. В пределах данной границы возможно визуальное цельное восприятие Объекта культурного наследия.

Критериями в определении границ явились:

- существующая дорожная сеть;
- значимость Объекта культурного наследия, как композиционной составляющей градостроительной среды;
- композиционная взаимосвязь Объекта культурного наследия и открытого пространства городской среды;
- размещение Объекта культурного наследия в планировочной структуре городской территории и наличие на этой территории потенциальных участков застройки, способных повлиять на восприятие Объекта культурного наследия;
- наличие на территории строений, естественных и искусственных преград;
- размещение Объекта культурного наследия в структуре дорожной сети и возможность установки вдоль дорог элементов, способных повлиять на восприятие Объекта культурного наследия;
- особенности зрительного восприятия человеком объекта исследования.

В целом территория исследования характеризуется:

- равнинным рельефом с естественным уклоном в восточном направлении;
- городской застройкой различных периодов строительства;
- пешеходными связями, формирующими основные направления визуального восприятия

Объекта культурного наследия;

- наличием существенных преград для восприятия Объекта культурного наследия;
- нарушением исторической композиционно-пространственной и планировочной структур прилегающей территории.

2.1.2. Анализ современной градостроительной ситуации

Объект культурного наследия расположен в исторической части города Челябинска.

Квартал размещения Объекта культурного наследия – территория, ограниченная магистралью с интенсивным транспортным движением по улице Братьев Кашириных, улицей Береговой, рекой Миасс.



Рис. 1. Местоположение Объекта культурного наследия в структуре квартала

В каркасе города квартал занимает выгодное положение, он примыкает к улице Братьев Кашириных, которая является магистральной улицей районного значения, Улица Братьев Кашириных в северо-восточном направлении приходит в эстакадный мост, на котором предусмотрены разделительные полосы. Улица ограничивает квартал с севера, имеет широкое расположение.

Улица Береговая проходит перпендикулярно улице Братьев Кашириных, ограничивает квартал с запада, имеет меридиональное расположение, является улицей местного значения.

С юга и востока квартал ограничивает левый берег реки Миасс. В данном месте река меняет своё направление с восточного на северное, из-за чего она является южной и восточной границей квартала, ширина поймы реки составляет 209 метров. Берег реки благоустроен, на протяжении всего квартала имеется пешеходная дорожка с плиточным покрытием, малыми архитектурными формами (урны, скамьи, фонари освещения).

Квартал имеет умеренный рельеф с общим довольно характерным уклоном в юго-восточном направлении. Это обусловлено расположением квартала на левом берегу реки Миасс, где формируются панорамы набережной и застройки Заречья. Можно проследить трансформирование городской среды, постепенное появление высотных доминант и почти полное исчезновение одно- и двухэтажных купеческих домов на территории Заречья.

Пешеходное движение в данном квартале не налажено. Ближайшие тротуары вдоль проезжей части располагаются на улице Кирова, она западнее улицы Береговой и параллельна ей. Но у данной улицы отсутствует пешеходная связь с улицей Береговой. На улице Братьев Кашириных пешеходное движение отсутствует.

В прилегающем с запада квартале присутствуют временные наземные парковки Челябинского цирка и ТК «Набережный» с общей бесплатной парковкой на 180 машиномест. Данная парковка занимает всю открытую площадь на прибрежной территории.

Объект культурного наследия расположенное на земельном участке с кадастровым номером 74:36:0614007:10, уточненной площадью 1593.0 кв. м, относящемся к категории земель «Земли населённых пунктов», с разрешенным использованием «Для индивидуальной жилой застройки».

Перед западным фасадом Объекта культурного наследия расположена небольшая территория, на которой размещается озеленение, мешающее его восприятию. Земельный участок по периметру огорожен металлическим ограждением с воротами и калиткой. Участок ограждения, выходящий на улицу Береговую, покрыт живой изгородью из дикого винограда. На участке имеется сохранившийся ледник и современные хозяйственные постройки. Покрытие части территории перед домом – бетонное, частично из природного камня, имеется выгреб и открытый водоотвод. К территории Объекта культурного наследия нет свободного доступа. Входы в здание расположены внутри двора.

В окружающих кварталах не предусмотрена возможность пешеходного подхода к кварталу, в границах которого расположен Объект культурного наследия, что значительно сокращает перспективные точки его восприятия.

Благоустроенная пешеходная набережная позволяет обзирать фрагменты здания Объекта культурного наследия, ограничивают обзор ограждение территории и озеленение.

2.2. Определение зон видимости

При определении зон видимости Объекта культурного наследия принимались во внимание факторы, влияющие на зрительное восприятие человеком.

2.2.1. Особенности зрительного восприятия человека

Расстояние от объекта 500-800 метров, воспринимается общий силуэт.

Расстояние от объекта 350-500 метров воспринимается внешний контур здания, его пластика.

Расстояние от объекта 200-350 метров, позволяющее видеть внешние очертания, членения фасадов, общий масштаб сооружения.

Расстояние в 100-200 метров позволяет обобщенно видеть детали, различать цвета и их оттенки.

Расстояние до 100 м позволяет рассмотреть детали фасада.

При приближении к объекту на расстояние в 3 высоты здания угол зрения 18° видны здание и его окружение.

При приближении к объекту на расстояние в 2 высоты здания угол зрения 27° видно все здание и детали фасада. Оптимальный угол зрения.

При приближении к объекту на расстояние в 1 высоту здания угол зрения 45° видны детали фасада.

Высота точки зрения принята за 1,60 м. (уровень линии глаз средневысокого человека).

2.2.2. Главные направления, обеспечивающие ценные виды объекта культурного наследия

В настоящее время Объект культурного наследия имеет основные видовые раскрытия с улицы Береговой и со стороны реки Миасс.

Объект культурного наследия контрастирует с существующей застройкой, резко выделяется на фоне современной застройки.

Градостроительное положение Объекта культурного наследия, его архитектурные решения позволяют выявить основные направления и секторы обзора, в пределах которых виды на Объект культурного наследия будут ценными, максимально благоприятными и формирующими представления о нем.

При движении по улице Береговой формируются виды Объекта культурного наследия как статические, так и динамические, всесезонные – позволяющие обозревать Объект культурного наследия в любой период года. Значимые направления и основные точки визуального восприятия архитектурного сооружения различны по степени акцентировки. Визуальное восприятие Объекта культурного наследия ограничено озеленением и ограждением территории.

Рассматривая композиционные взаимосвязи Объекта культурного наследия с окружающей застройкой, необходимо отметить, что здания в окружении Объекта культурного наследия – это здания советского периода строительства.

Основные транспортные потоки движутся по улице Кирова и по улице Братьев Кашириных, Объект культурного наследия скрыт от восприятия с основных транспортных потоков.

Значимые направления и основные точки визуального восприятия Объекта культурного наследия традиционно сохраняются, они доступны для визуального восприятия круглогодично. Точки восприятия расположены по оси улицы Береговой в сторону реки Миасс. С них раскрываются ценные виды на Объект культурного наследия.

Также точки восприятия Объекта культурного наследия расположены по улице Береговой в северо-западном направлении от Объекта культурного наследия.

Виды в направлении улицы Братьев Кашириных от набережной реки Миасс формируют панорамные виды (ограниченного обзора), где Объект культурного наследия располагается на ближнем плане, на втором плане расположено 4-х этажное здание (недострой), а дальним планом являются современные жилые многоквартирные дома, вдоль улицы Братьев Кашириных, что обеспечивает динамичный дальний план, и работает на контрасте с Объектом культурного наследия. Вместе с тем, данные виды не дают целостного представления об Объекте культурного наследия из-за наличия ограждения территории.

С северного и западного направлений зоны формирования видов отсутствуют. С восточного направления ценные виды Объекта культурного наследия отсутствуют.

К благоприятным факторам визуального восприятия Объекта культурного наследия относится близость важнейшего водного объекта города Челябинск – реки Миасс.

Негативными факторами визуального восприятия Объекта культурного наследия являются: отсутствие возможности полного обзора Объекта культурного наследия, отсутствие пешеходных тротуаров, изолированность Объекта культурного наследия от основных транспортных артерий города и наличие ограждения территории.




В сложившейся градостроительной ситуации лучшее обозрение Объекта культурного наследия происходит в бассейне видимости ближнего восприятия (в радиусе 15 – 25 м).

Помимо ближнего восприятия, существуют лучи видимости дальнего восприятия Объекта культурного наследия: обеспечиваются благоприятные динамические виды Объекта культурного наследия.



Рис. 2. Схема основных направлений, обеспечивающих ценные виды Объекта культурного наследия

Условные обозначения

-  Объект культурного наследия
-  трасса основного композиционно-видового раскрытия
-  видовая точка

2.2.3. Существующие преграды, заслоняющие обзор объекта культурного наследия как в целом, так и их фрагментов со стороны главных направлений и лучей видимости

Преградами, заслоняющими обзор Объекта культурного наследия или препятствующими динамическому обзору, являются: озеленение, ограждение территории, линии и опоры электропередачи, парковка автотранспорта.

С дальнего расстояния – современная многоэтажная застройка.

В виду точечного характера Объекта культурного наследия значимые направления и основные точки визуального восприятия располагаются на территории, примыкающей к Объекту культурного наследия.

Бассейн видимости Объекта культурного наследия занимает пространство территорию вдоль улицы Береговой и часть организованной парковки при ТК «Набережный». В пространственном канале по улице Береговой бассейн видимости составляет 150 метров, начало в 120 метрах от пересечения улицы Береговая и улицы Братьев Кашириных до реки Миасс.

В канале набережной бассейн видимости составляет 310 метров, начало в 120 метрах от въезда на парковку со стороны улицы Кирова, до въезда на парковку со стороны улицы Береговой.

Бассейн видимости удаленного восприятия Объекта культурного наследия охватывает большую территорию, однако качественных визуальных раскрытий не имеет.

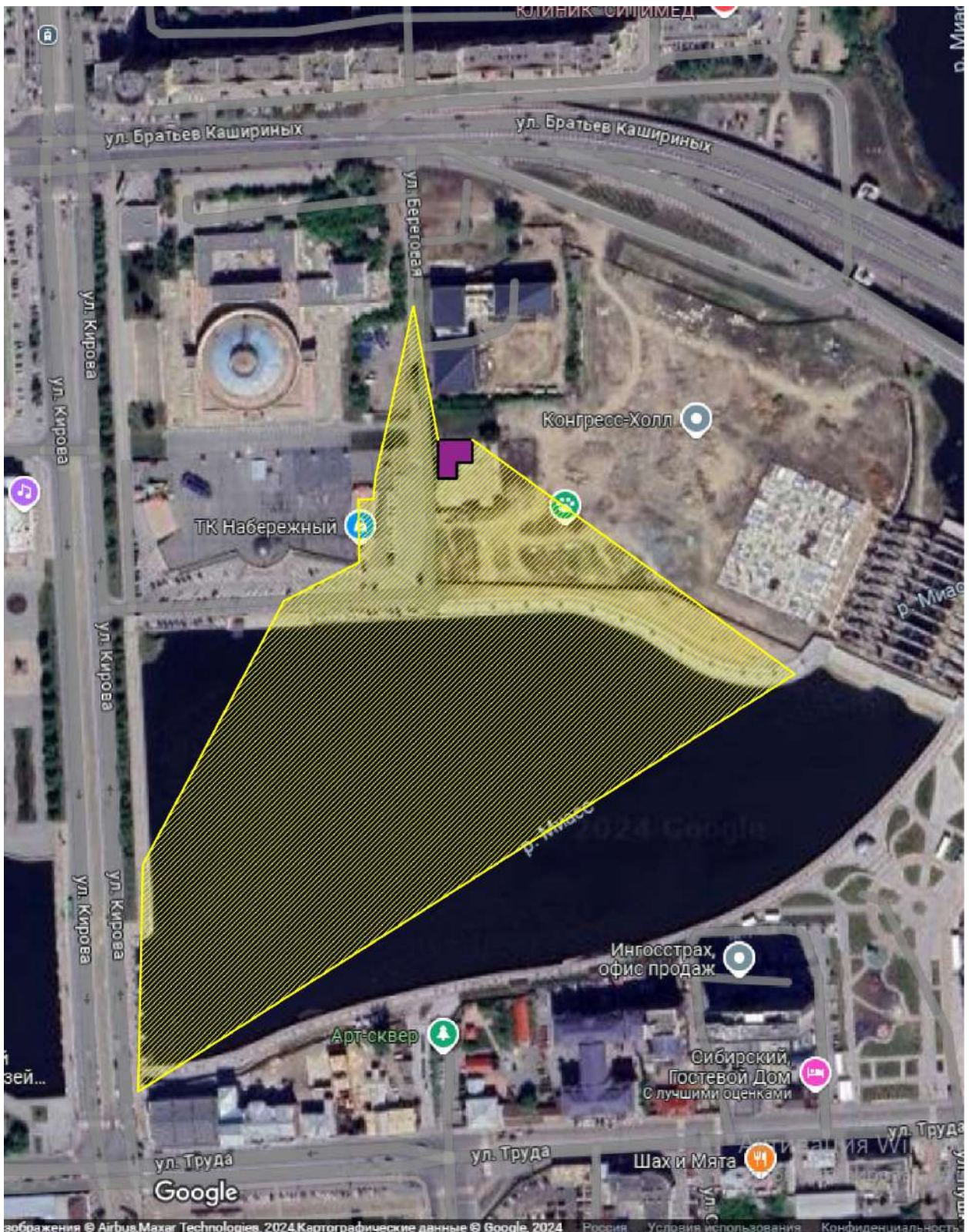


Рис. 16. Схема границ зоны визуального восприятия Объекта культурного наследия (бассейн видимости)

2.3. Описание анализа современного состояния ландшафтно-композиционной структуры рассматриваемой территории

Объект культурного наследия сохранил свое историческое место размещения в структуре квартала, вместе с тем, существенно изменилась планировочная структура территории, в том числе квартальное устройство, что значительно сократило возможности визуального обзора Объекта культурного наследия.

Историческая застройка в границах квартала в большинстве своем утрачена, окружающая застройка представлена объектами капитального строительства советского периода.

Общедоступное озеленение на территории квартала отсутствует.

К характерным особенностям природной среды в данном случае относится река Миасс. Она формирует свободную территорию за Объектом культурного наследия, что в сумме с живописным силуэтом центральной части города благоприятно влияет на восприятие Объекта культурного наследия.

2.4. Сведения об объемно-планировочных структурах и архитектурных особенностях объекта культурного наследия

Объект культурного наследия представляет собой интереснейший пример деревянного зодчества, тяготеющего к нерусскому стилю, второй половины XIX века на территории Сибири. Одноэтажный бревенчатый дом (бревна рублены в «обло») поставлен на невысокий цоколь из бутового камня.

В плане данная постройка представляет собой Г-образное здание, имеет один видимый этаж, который формирует общий объем всей постройки. Части здания симметричны, объемно-пространственное решение представляется весьма классическим для небольшой деревянной постройки.

Купеческий дом располагается на невысоком цоколе, который, в свою очередь, выложен кирпичной кладкой. Невысокий цоколь способствует тому, что здание имеет монументальной характер, несмотря на деревянную фактуру, которая, казалось бы, на первый взгляд, говорит о лёгкости конструкций и, возможно, некой её ветхости. Однако, именно за счет цоколя постройка приобретает внушительный внешний вид.

Главный фасад ориентирован на улицу Береговая, имеет трёхчастную композицию. Центральная ось фасада проходит по середине между перерубами. По горизонтали объект имеет один ярус.

Над крыльцом располагается невысокая кровля, которая ниже по своему уровню, чем кровля на остальных сторонах здания. По всему периметру на протяжении всего первого этажа располагаются окна. Под кровлей, со стороны северо-восточного фасада, расположилась мансардное слепое окно.

Со стороны восточного направления расположились семь симметричных окон, а со стороны северного направления – три окна. Они довольно высокие, занимают практически всю высоту первого этажа.

Со стороны каждого из фасадов их обрамляют резные и обильно декорированные наличники, а также подоконные карнизы, которые тоже имеют яркий деревянный декор. Кровля же четырёхскатная, выполнена в зелёном цвете хвойного оттенка с помощью облицовки металлическими материалами. Остальные фасады имеют меньшее количество окон, и они менее декорированы.

Акцент в фасадной композиции сделан на декоративные элементы: наличники с фигурным очельем, накладную и пропильную резьбу на них, декорированный фриз объекта, облицовку природным камнем цокольной части здания. Крыша объекта заменялась, она многоскатная, выполнена из металлочерепицы, по всему карнизу под крышей расположились декоративные элементы, выполненные из дерева, напоминающие консоли.

Здание является образцом усадебного деревянного зодчества Челябинской области конца XIX – начала XX века. Функциональное назначение здания жилое, с исторического, оно не сменилось.

3. Фотофиксация объекта культурного наследия, участков историко-градостроительной среды рассматриваемой территории, природного и историко-культурного ландшафта, видов и панорам на окружающую историко-градостроительную среду



Фото. 1. Объект культурного наследия, вид с юго-западного направления

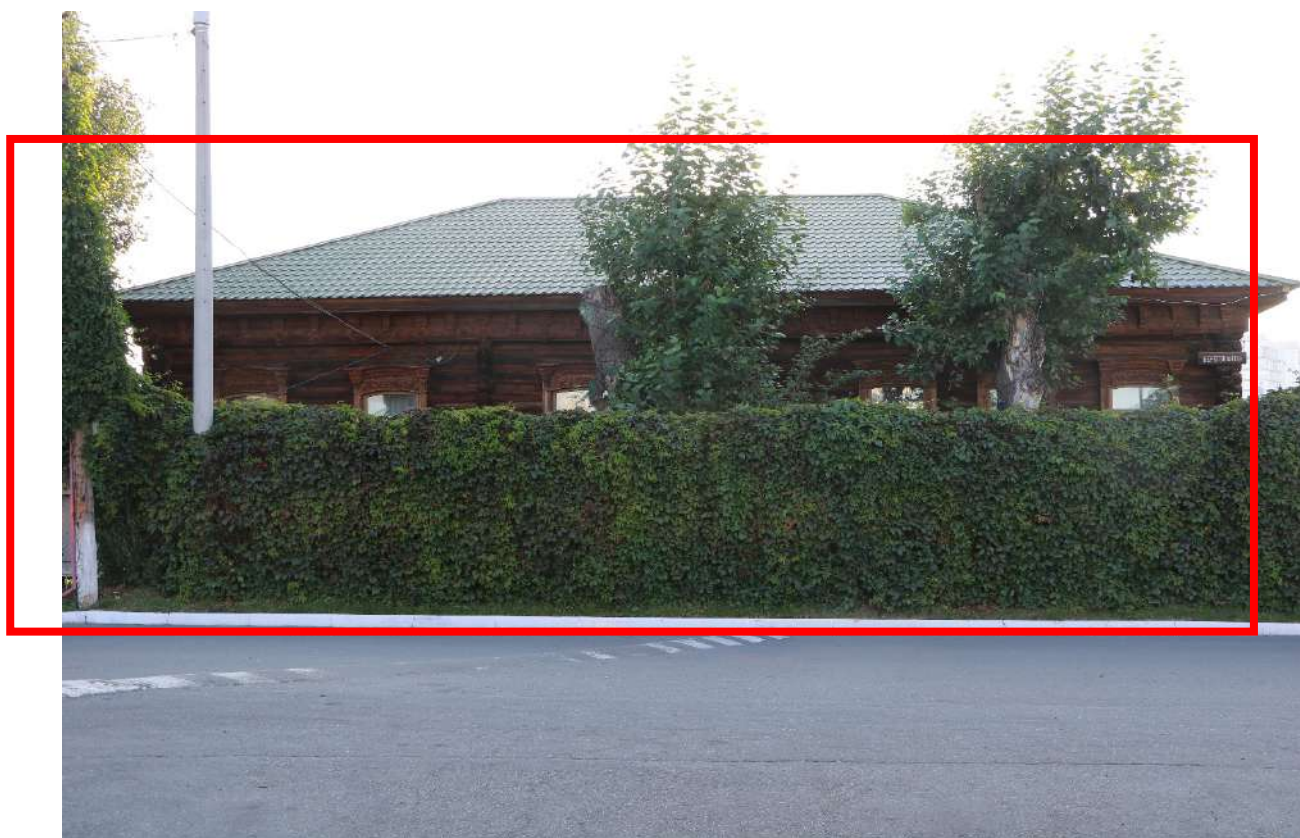


Фото. 2. Объект культурного наследия, ограждение территории («живая» изгородь), вид с западного направления



Фото. 3. Объект культурного наследия, ограждение территории («живая» изгородь), вид с северо-западного направления



Фото. 4. Объект культурного наследия, ограждение территории («живая» изгородь), вид с западного направления



Фото. 5. Объект культурного наследия, вид с юго-западного направления



Фото. 6. Объект культурного наследия, вид с юго-западного направления



Фото. 7. Объект культурного наследия, вид с юго-западного направления



Фото. 8. Вид в направлении Объекта культурного наследия с юго-запада



Фото. 9. Вид в направлении застройки улицы Братьев Кашириных, вид на Объект культурного наследия с юго-запада



Фото. 10. Видовое раскрытие в направлении Объекта культурного наследия с улицы Береговой с юга



Фото. 11. Вид в направлении Объекта культурного наследия с юга



Фото. 12. Вид в направлении Объекта культурного наследия с юго-востока



Фото. 13. Вид на Объект культурного наследия, окружающую застройку с юго-восточного направления

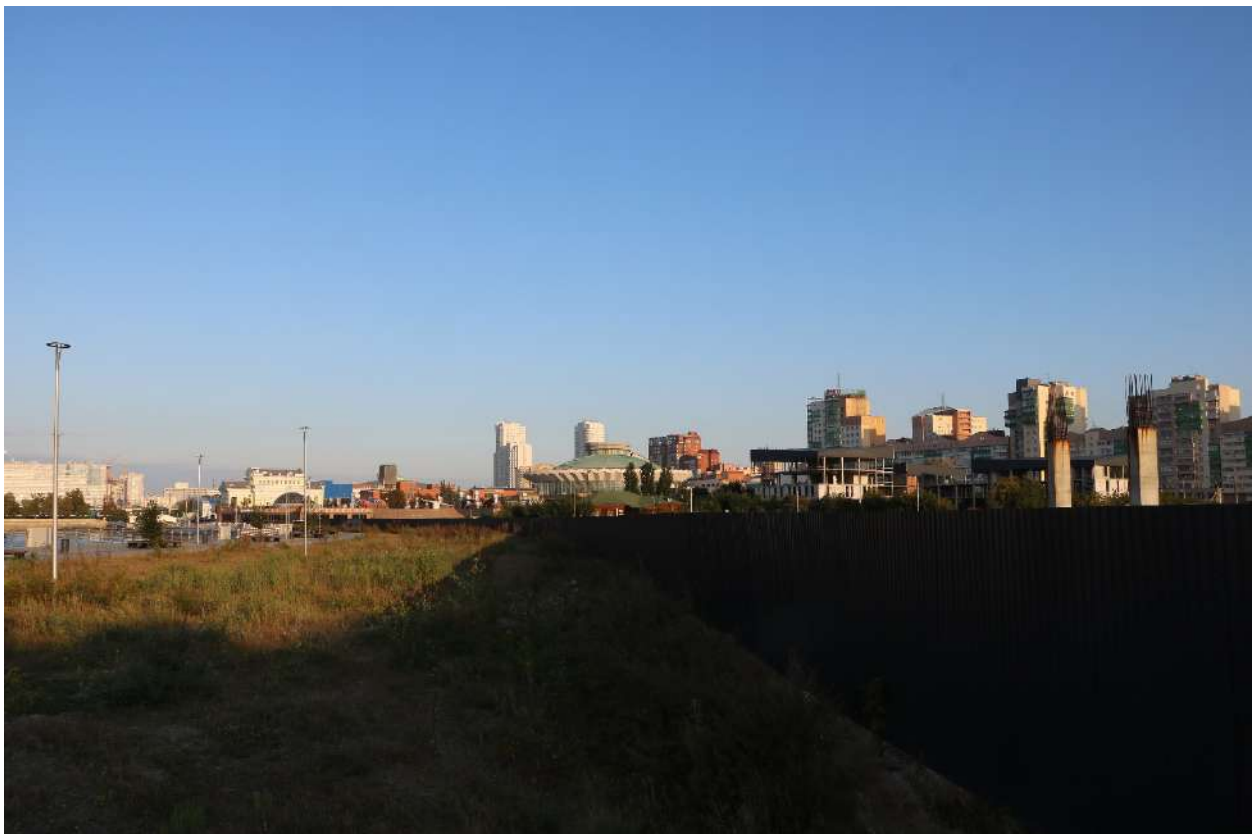


Фото. 14. Видовое раскрытие с юго-восточного направления



Фото. 15. Вид в направлении Объекта культурного наследия с северо-запада



Фото. 16. Видовое раскрытие по улице Береговой в южном направлении

4. Схема фотофиксации

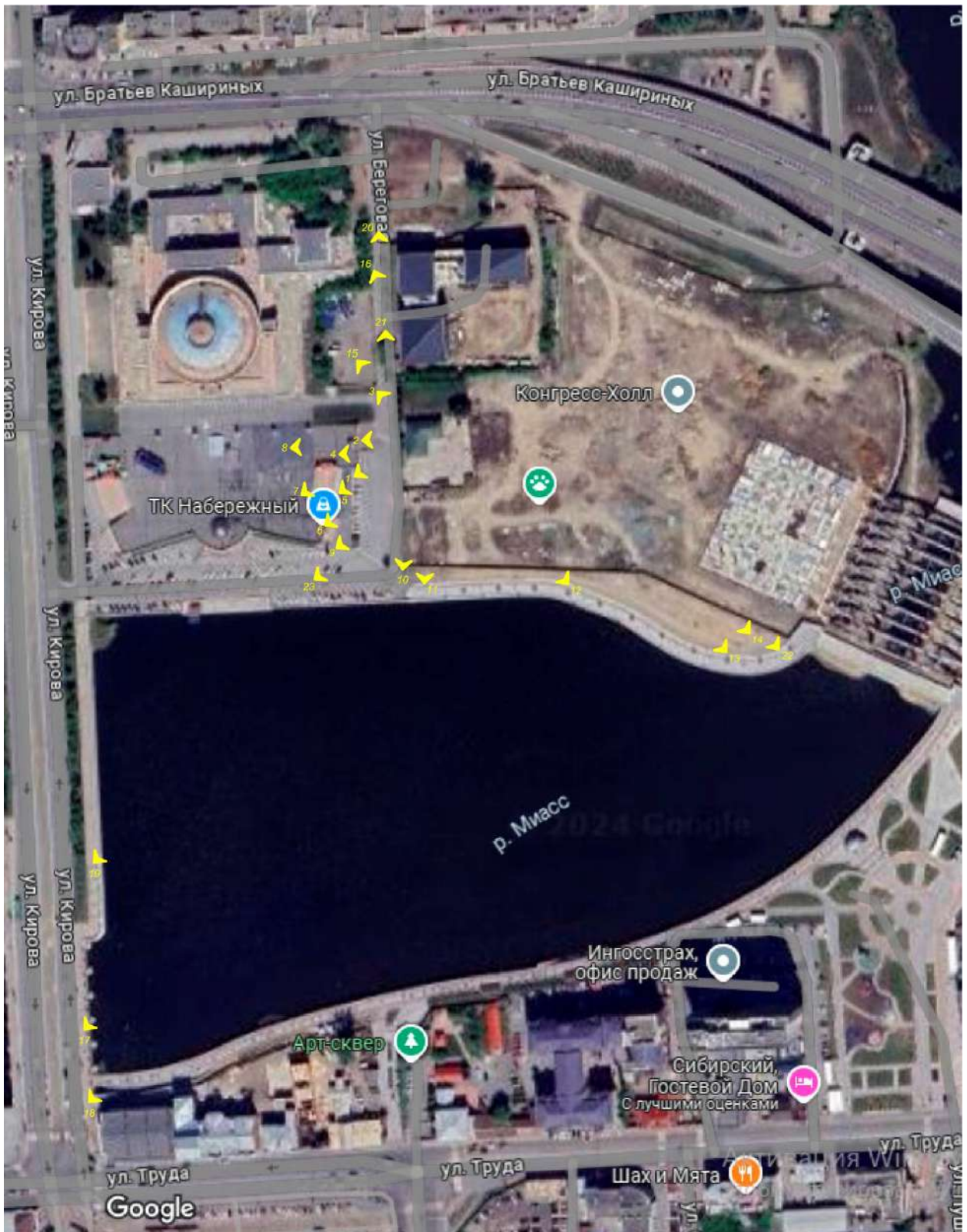


Рис. 3. Схема фотофиксации Объекта культурного наследия (номера точек соответствуют номерам фото)

5. Выводы по подразделу

Выявленные особенности и основные направления визуального восприятия Объекта культурного наследия позволяют определить достаточную территорию для установления зон охраны Объекта культурного наследия.

Анализ зон восприятия Объекта культурного наследия, характер окружающей застройки и особенности прилегающей территории на сегодняшний день дают возможность для корректировки установленных ранее зон охраны Объекта культурного наследия, назначения градостроительного регламента в границах данной зоны с целью обеспечения возможности развития территории в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, в соответствии с требованиями законодательства об охране объектов культурного наследия.

РАЗДЕЛ III. ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ (ИТОГОВАЯ ЧАСТЬ)

Пояснительная записка

Проект зон охраны объекта культурного наследия: регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, разработан на основании Договора № ВТН-К-12_001 на выполнение отдельных видов работ от 30 июля 2024 г., заключенного между индивидуальным предпринимателем Серсковой Татьяной Николаевной (заказчик) и индивидуальным предпринимателем Сафаровым Михаилом Юрьевичем.

Кадастровые работы выполнены обществом с ограниченной ответственностью Научно-производственное предприятие «Урал» (ООО НПП «Урал»), имеющим лицензию, выданную в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28.07.2020 г. № 1126 «О лицензировании геодезической и кадастровой деятельности», в рамках договора на выполнение кадастровых работ между индивидуальным предпринимателем Сафаровым Михаилом Юрьевичем и ООО НПП «Урал» № 23/02/3 от 06.02.2023 г. на основании заявки на проведение кадастровых работ от 01.12.2023 г.

Для объекта культурного наследия: регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, определен следующий состав зон охраны:

- охранная зона (ОЗ);
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1);
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2);

1. Описание границ зон охраны объекта культурного наследия

1.1. Описание границ охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия

местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории

охранная зона объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения "Дом купеческий", вторая половина XIX в., расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129

(наименование объекта, местоположение границ которого описано (далее - объект))

Раздел 1

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129
2	Площадь объекта \pm величина погрешности определения площади ($P \pm \Delta P$), м ²	2968 \pm 19
3	Иные характеристики объекта	-

Раздел 2

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	607095.63	2323639.16	Картометрический метод	0.1	-
2	607096.48	2323658.29	Картометрический метод	0.1	-
3	607098.29	2323698.79	Картометрический метод	0.1	-
4	607077.04	2323700.00	Картометрический метод	0.1	-
5	607074.98	2323659.60	Картометрический метод	0.1	-
6	607036.73	2323661.91	Картометрический метод	0.1	-
7	606990.53	2323664.43	Картометрический метод	0.1	-
8	606989.61	2323644.16	Картометрический метод	0.1	-
9	606995.01	2323643.91	Картометрический метод	0.1	-
10	607046.61	2323641.48	Картометрический метод	0.1	-
11	607093.20	2323639.28	Картометрический метод	0.1	-
1	607095.63	2323639.16	Картометрический метод	0.1	-

3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта

Обозначение характерных точек части границы	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
-	-	-	-	-	-

Раздел 3

Сведения о местоположении измененных (уточненных) границ объекта

1. Система координат МСК-74, зона 2

2. Сведения о характерных точках границ объекта

Обозначение характерных точек границ	Существующие координаты, м		Измененные (уточненные) координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y	X	Y			
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта

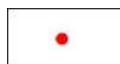
Обозначение характерных точек части границы	Существующие координаты, м		Измененные (уточненные) координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y	X	Y			
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

План границ объекта



Масштаб 1:1000

Используемые условные знаки и обозначения:



- характерная точка границы зоны охраны объекта культурного наследия



- номер характерной точки границы зоны охраны объекта культурного наследия



- граница зоны охраны объекта культурного наследия

Подпись



Сафаров М. Ю.

Дата 18 октября 2024 г.

Место для оттиска печати (при наличии) лица, составившего описание местоположения границ объекта

Текстовое описание местоположения границ объекта		
Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
1	2	59.69 метра на восток
2	3	21.28 метра на восток
3	4	40.45 метра на юг
4	5	38.32 метра на запад
5	6	46.27 метра на юг
6	7	20.29 метра на юг
7	8	5.41 метра на запад
8	9	51.66 метра на север
9	10	46.64 метра на север
10	1	2.43 метра на север

1.2. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия

ГРАФИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения "Дом купеческий", вторая половина XIX в., расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129

(наименование объекта, местоположение границ которого описано (далее - объект))

Раздел 1

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129
2	Площадь объекта ± величина погрешности определения площади ($P \pm \Delta P$), м ²	1979 ± 16
3	Иные характеристики объекта	-

Раздел 2

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	607036.73	2323661.91	Картометрический метод	0.1	-
2	607038.82	2323704.56	Картометрический метод	0.1	-
3	606992.48	2323707.08	Картометрический метод	0.1	-
4	606990.53	2323664.43	Картометрический метод	0.1	-
1	607036.73	2323661.91	Картометрический метод	0.1	-

3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта					
Обозначение характерных точек части границы	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
-	-	-	-	-	-

Раздел 3

Сведения о местоположении измененных (уточненных) границ объекта

1. Система координат МСК-74, зона 2

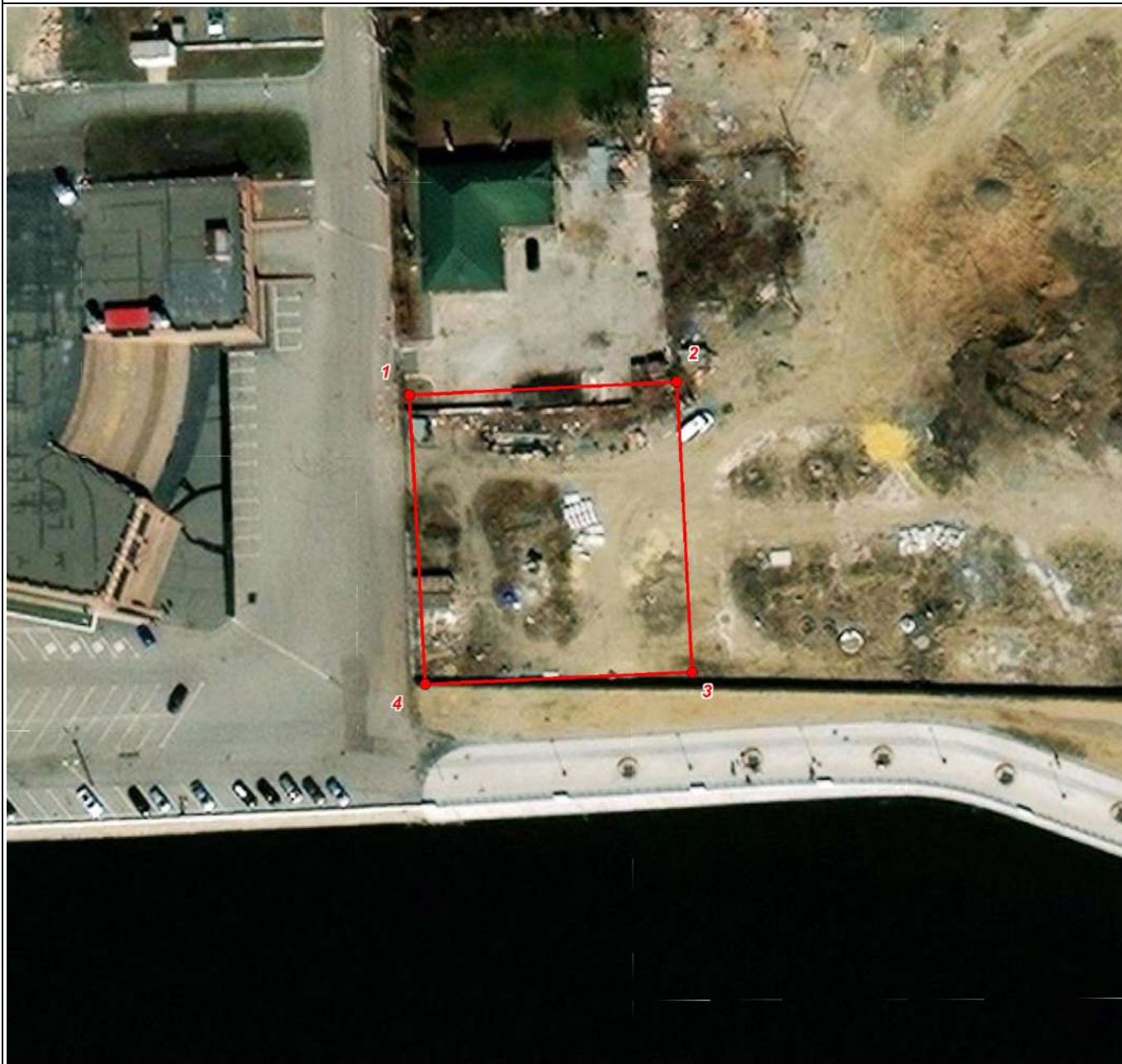
2. Сведения о характерных точках границ объекта

Обозначение характерных точек границ	Существующие координаты, м		Измененные (уточненные) координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y	X	Y			
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта

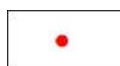
Обозначение характерных точек части границы	Существующие координаты, м		Измененные (уточненные) координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y	X	Y			
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

План границ объекта



Масштаб 1:1000

Используемые условные знаки и обозначения:



- характерная точка границы зоны охраны объекта культурного наследия



- номер характерной точки границы зоны охраны объекта культурного наследия



- граница зоны охраны объекта культурного наследия

Подпись



Сафаров М. Ю.

Дата 18 октября 2024 г.

Место для оттиска печати (при наличии) лица, составившего описание местоположения границ объекта

Текстовое описание местоположения границ объекта		
Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
1	2	42.7 метра на восток
2	3	46.41 метра на юг
3	4	42.69 метра на запад
4	1	46.27 метра на север

1.3. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия

ГРАФИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения "Дом купеческий", вторая половина XIX в., расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129

(наименование объекта, местоположение границ которого описано (далее - объект))

Раздел 1

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129
2	Площадь объекта ± величина погрешности определения площади ($P \pm \Delta P$), м ²	5308 ± 25
3	Иные характеристики объекта	-

Раздел 2

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 (M _t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	607098.29	2323698.79	Картометрический метод	0.1	-
2	607100.46	2323749.84	Картометрический метод	0.1	-
3	606994.76	2323756.72	Картометрический метод	0.1	-
4	606992.48	2323707.08	Картометрический метод	0.1	-
5	607038.82	2323704.56	Картометрический метод	0.1	-
6	607077.04	2323700.00	Картометрический метод	0.1	-
1	607098.29	2323698.79	Картометрический метод	0.1	-

3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта					
Обозначение характерных точек части границы	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M _t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
-	-	-	-	-	-

Раздел 3

Сведения о местоположении измененных (уточненных) границ объекта

1. Система координат МСК-74, зона 2

2. Сведения о характерных точках границ объекта

Обозначение характерных точек границ	Существующие координаты, м		Измененные (уточненные) координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y	X	Y			
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта




Обозначение характерных точек части границы	Существующие координаты, м		Измененные (уточненные) координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y	X	Y			
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

План границ объекта



Масштаб 1:1000

Используемые условные знаки и обозначения:

-  - характерная точка границы зоны охраны объекта культурного наследия
-  - номер характерной точки границы зоны охраны объекта культурного наследия
-  - граница зоны охраны объекта культурного наследия

Подпись  Сафаров М. Ю.

Дата 18 октября 2024 г.

Место для оттиска печати (при наличии) лица, составившего описание местоположения границ объекта

Текстовое описание местоположения границ объекта		
Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
1	2	51.1 метра на восток
2	3	105.92 метра на юг
3	4	49.69 метра на запад
4	5	46.41 метра на север
5	6	38.49 метра на север
6	1	21.28 метра на север





2. Основной чертеж зон охраны объекта культурного наследия

ОСНОВНОЙ ЧЕРТЕЖ ЗОН ОХРАНЫ

Объекта культурного наследия регионального значения
"Дом купеческий", вторая половина XIX в.
Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129



Условные обозначения:

-  - территория объекта культурного наследия
-  - охранная зона объекта культурного наследия
-  - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия
-  - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия

3. Проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия

3.1. Особый режим использования земель и требования к градостроительному регламенту в границах охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия

В границах охранной зоны (ОЗ) устанавливаются следующие особые режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам:

разрешается:

1) регенерация историко-культурной среды объекта культурного наследия, восстановление утраченных элементов исторической планировочной и объемно-планировочной структуры;

2) устройство новых сетей инженерно-технического обеспечения (сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения) ниже уровня земной поверхности;

3) ремонт и реконструкция существующих линейных объектов подземной, наземной и надземной транспортной и инженерной инфраструктур;

4) размещение некапитальных строений для осуществления хозяйственной деятельности, сооружений необходимых для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, временных ограждений при проведении ремонтно-аварийных работ;

5) благоустройство территории в соответствии с нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, в том числе:

- мощение тротуаров и площадок средне- и мелкогабаритными каменными материалами искусственного или естественного происхождения;

- размещение отдельно стоящих малых архитектурных форм, соответствующих характеристикам элементов исторической среды, в том числе приборы наружного освещения, урны, скамьи;

6) проведение работ по озеленению территорий в соответствии с нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, в том числе:

- посадка деревьев третьего класса высотности с узкими кронами;

- устройство цветников и газонов;

7) устройство тротуарных ограждений из ажурных металлических конструкций или стоек;

8) установка следующих средств наружной информации:

- средств ориентирования в городском пространстве, информационных табличек с адресно-почтовой нумерацией объектов капитального строительства;

- табличек с указанием информации об объекте культурного наследия;

- строительной сетки с изображением объектов реставрации, реконструкции, ремонта;

9) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности.

запрещается:

1) строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);

2) установка средств наружной информации, нарушающих визуальное восприятие объекта культурного наследия;

3) строительство (прокладка) объектов инженерной инфраструктуры наземным и надземным способами, за исключением временных сетей на период строительных, ремонтных и аварийных работ;

- 4) изменение гидрологического режима, связанного с негативным воздействием грунтовых вод на основания и фундаменты объекта культурного наследия;
- 5) посадка деревьев первого и второго классов высотности с широкими кронами;
- 6) благоустройство территории с повышением высотных отметок земли, существующих на момент установления соответствующего градостроительного регламента;
- 7) организация необорудованных мест для мусора, несанкционированных свалок и площадок складирования материалов.

3.2. Режим использования земель и требования к градостроительному регламенту в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) устанавливаются следующие особые режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам:

Разрешается:

1) строительство и реконструкция объектов капитального строительства, соответствующих видам разрешенного использования земельных участков, с соблюдением следующих требований:

- максимальная высота – 12 метров;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;

2) ремонт и реконструкция существующих линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет);

3) строительство объектов инженерной инфраструктуры подземным способом;

4) использование подземного пространства, при условии отсутствия негативного влияния на объект культурного наследия, иные объекты капитального строительства;

5) благоустройство и озеленение территории в соответствии с нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, установка произведений монументально-декоративного искусства, малых архитектурных форм;

6) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;

Запрещается:

1) строительство (прокладка) объектов инженерной инфраструктуры наземным и надземным способами, кроме временных сетей на период строительных, ремонтных и аварийных работ;

2) использование в отделке фасадов объектов капитального строительства синтетических материалов (алюминиевых композитных панелей, сайдинг-панелей, облицовочных панелей из стеклопластика);

3) применение ярких цветовых акцентов в отделке фасадных плоскостей объектов капитального строительства, фрагментарная окраска фасадов при проведении строительных и ремонтных работ объектов капитального строительства;

4) создание разрушающих вибрационных нагрузок с динамическим воздействием на грунты в зоне их взаимодействия с объектом культурного наследия;

5) установка ограждений на постоянной основе со светопрозрачностью менее 50%, высотой более 2,5 метра;

6) благоустройство территории с повышением существующих высотных отметок земли;

7) устройство огражденных площадок для сбора твердых бытовых отходов (ТБО).

3.3. Режим использования земель и требования к градостроительному регламенту в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) устанавливаются следующие особые режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам:

разрешаются:

1) строительство и реконструкция объектов капитального строительства, соответствующих видам разрешенного использования земельных участков, с соблюдением следующих требований:

- максимальная высота – 18 метров;
- максимальный процент застройки – 75%;

2) ремонт и реконструкция существующих линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет);

3) строительство объектов инженерной инфраструктуры подземным способом;

4) использование подземного пространства, при условии отсутствия негативного влияния на объект культурного наследия, иные объекты капитального строительства;

5) устройство, реконструкция, капитальный ремонт дорожных покрытий, организация парковок временного пребывания автотранспорта;

6) благоустройство и озеленение территории в соответствии с нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, установка произведений монументально-декоративного искусства, малых архитектурных форм;

7) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;

8) устройство огражденных площадок для сбора твердых бытовых отходов (ТБО) в местах, не просматриваемых с территорий общего пользования (улицы).

Запрещается:

1) строительство (прокладка) объектов инженерной инфраструктуры наземным и надземным способами, кроме временных сетей на период строительных, ремонтных и аварийных работ;

2) использование в отделке фасадов объектов капитального строительства синтетических материалов (алюминиевых композитных панелей, сайдинг-панелей, облицовочных панелей из стеклопластика);

3) применение ярких цветовых акцентов в отделке фасадных плоскостей объектов капитального строительства, фрагментарная окраска фасадов при проведении строительных и ремонтных работ объектов капитального строительства;

4) создание разрушающих вибрационных нагрузок с динамическим воздействием на грунты в зоне их взаимодействия с объектом культурного наследия;

5) установка ограждений на постоянной основе со светопрозрачностью менее 50%, высотой более 2,5 метра;

6) благоустройство территории с повышением существующих высотных отметок земли;

7) устройство огражденных площадок для сбора твердых бытовых отходов (ТБО).