

**АКТ**  
**государственной историко-культурной экспертизы**  
**проекта зон охраны**  
**объекта культурного наследия регионального значения**  
**«Здание постройки XIX века» (XIX в., декабрь 1917 г. - июнь 1918 г.)**  
**по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. им. Степана Разина, 4**



2023 год

**АКТ**  
**государственной историко-культурной экспертизы**  
**проекта зон охраны**  
**объекта культурного наследия регионального значения**  
**«Здание постройки XIX века», XIX в., декабрь 1917 - июнь 1918 гг.,**  
**по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. им. Степана Разина, 4**

Челябинская обл., г. Троицк,  
г. Москва, г. Пенза, г. Ульяновск

23 августа 2023 г.

Настоящий Акт Государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (действующая редакция), Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 и Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015г. № 972 (действующая редакция).

1.	Дата начала проведения экспертизы	14 июля 2023 г.
2.	Дата окончания проведения экспертизы	23 августа 2023 г.
3.	Место проведения экспертизы	Челябинская обл., г. Троицк, г. Москва, г. Пенза, г. Ульяновск
4.	Заказчик экспертизы	гр. РФ Волочай Сергей Александрович
5.	Разработчик проектной документации	Общество с ограниченной ответственностью "СФЕРА", 457100, Челябинская область, г. Троицк, ул. им. В. И. Ленина, д. 68А ИНН 7418016143, КПП 742401001, ОГРН 1077418000417, ОКПО 99261786

**Сведения об экспертах, проводивших экспертизу:**

**Председатель экспертной комиссии:**

Фамилия, имя и отчество	<b>Хаутиев Шарпудин Маулиевич</b>
Образование	высшее, Воронежский государственный университет, юридический факультет, 1999 г., диплом № АВС 0942814; «Балаковский институт профессиональной переподготовки и повышения квалификации», 2012 г. № ПП-І 723817 (Реконструкция и реставрация памятников архитектурного наследия); Научно-исследовательский институт теории и истории архитектуры и градостроительства Российской академии архитектуры и строительных наук; Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации в 2013, Москва, «Градостроительная охрана памятников истории и культуры»

	ФГБОУ ВО «Московский архитектурный институт (государственная академия)» Минобрнауки России, 2022 г., диплом о профессиональной переподготовке № 5126 от 25.02.2022 (Градостроительство)
Специальность	Архитектор-реставратор, юрист
Ученая степень (звание)	Нет
Стаж работы	15 лет
Место работы и должность	1-й заместитель директора Государственного дворцово-паркового музея-заповедника «Останкино и Кусково» г. Москва
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации от № 2032 от 25.12.2019 г. (полномочия действительны до 25.12.2023 в соответствии с постановлением Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</li> <li>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;</li> <li>- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия;</li> <li>- <i>проекты зон охраны объекта культурного наследия</i></li> </ul>

**Ответственный секретарь экспертной комиссии:**

<b>Фамилия, имя, отчество</b>	<b>Месечан Элеонора Игоревна</b>
Образование	Высшее
Специальность	архитектура, диплом КВ № 559247 Удостоверение о повышении квалификации 582419323211 рег.№ 1500 от 05.05.2023 г. по программе: «Реставрация и реконструкция архитектурного наследия»
Учёная степень (звание)	Нет
Стаж работы	36 лет
Место работы, должность	ООО «Проектная фирма Корат» главный инженер проектов, ООО «Эксперт» - эксперт
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.08.2020 № 996: - выявленные объекты культурного объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - <i>проекты зон охраны объекта культурного наследия.</i>

**Член экспертной комиссии:**

<b>Фамилия, имя, отчество</b>	<b>Варюхина Ляйля Махмутовна</b>
Образование	Высшее, Казанский инженерно-строительный институт

Специальность	Архитектура, диплом В–1 425786. Повышение квалификации в 2020 г. - ФГБОУ ВО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет» по дополнительной профессиональной программе «Сохранение, использование и популяризация объектов культурного наследия. Реставрация памятников архитектуры» от 10.04.2020 г. № 162410152743, регистрационный номер 21537
Учёная степень (звание)	Нет
Стаж работы	41 год (28 лет по профилю экспертной деятельности)
Место работы, должность	Член Научно-методического экспертного Совета по охране объектов культурного наследия администрации Губернатора Ульяновской области; профессор международной Академии архитектуры в Москве, ООО «Эксперт» - эксперт
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	приказ Министерства культуры Российской Федерации от 02.10.2019 г. №1478 (полномочия действительны до 02.10.2023 в соответствии с постановлением Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022): - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - <i>проекты зон охраны объекта культурного наследия;</i> - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.

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

Мы, нижеподписавшиеся, комиссия экспертов в составе: Хаутиев Шарпудин Маулиевич, Месечан Элеонора Игоревна, Варюхина Ляйля Махмутовна, признаем свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной

историко-культурной экспертизы, установленных ст. 29 Федерального закона от 25.06.2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 73-ФЗ) и за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы.

Настоящим подтверждаем, что эксперты:

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

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

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (действующая редакция);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации № 190-ФЗ от 30.12.2004 (действующая редакция);
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (действующая редакция);
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (действующая редакция);
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (действующая редакция);
- Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 (действующая редакция);
- Постановление Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) (далее - Постановление Правительства РФ № 972) (действующая редакция);
- Закон Челябинской области от 12.05.2015 №168-ЗО «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Челябинской области» (действующая редакция).

В работе были учтены и использованы материалы ранее разработанной градостроительной документации:

- Генеральный план Троицкого городского округа Челябинской области, утвержденный Решением Собрании депутатов города Троицка Челябинской области от 21.11.2007 г. № 200 г. (действующая редакция);
- Правила землепользования и застройки территорий Троицкого городского

округа Челябинской области, утвержденные Решением Собрания депутатов города Троицка Челябинской области от 24.06.2009г. №41 (120) (действующая редакция).

– Программа территориального пространственного развития (мастер-план) центра г. Троицка, утвержденная Постановлением администрации города Троицка Челябинской области от 30.12.2022г. №2050.

### **Объект экспертизы:**

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века» по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. им. Степана Разина, 4» (шифр: 24-023.ПЗО) (далее – Проект), выполненная в 2023 году Обществом с ограниченной ответственностью «Сфера» (ИНН 7418016143, КПП 742401001, ОГРН 1077418000417) (далее – Автор, Разработчик).

### **Цель экспертизы.**

Целью государственной историко-культурной экспертизы является определение соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия:

- установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. им. Степана Разина, 4, особых режимов использования земель и земельных участков;

- установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. им. Степана Разина, 4.

### **Перечень документов, представленных заявителем для проведения экспертизы:**

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века» по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. им. Степана Разина, 4» (шифр: 24-023.ПЗО) (далее – Проект), выполненная в 2023 году Обществом с ограниченной ответственностью «Сфера» (ИНН 7418016143, КПП 742401001, ОГРН 1077418000417) представлена для проведения экспертизы в электронном виде в следующем составе:

#### **Том 1. Раздел I. Предварительные работы.**

1. Общие сведения.
2. Основные термины и определения.
3. Сведения об объекте культурного наследия.

#### **Том 1. Раздел II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию).**

1. Историко-культурные исследования:
  - 1.1 Краткие исторические сведения.
  - 1.2 Историко-архитектурная характеристика формирования объекта культурного наследия «Здание постройки XIX века».
  - 1.3 Историко-градостроительные исследования прилегающей к объекту культурного наследия «Здание постройки XIX века» территории.
  - 1.4 Натурные исследования территории. Фотофиксация объекта культурного наследия и прилегающей территории.

2. Анализ градостроительной документации.
3. Ландшафтно-визуальный анализ прилегающей территории:
  - 3.1 Структурно-пространственный и визуальный анализ ландшафта.
  - 3.2 Определение зон оптимального восприятия здания-памятника.
4. Историко-культурный опорный план.
5. Обоснование принятых проектных решений

Приложения:

Приложение №1 - Документы и материалы по объекту культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века», расположенному по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Троицк, ул. Степана Разина,4 (материалы, документы, список материалов и документов).

Приложение №2 - Иллюстрации к историко-библиографическим, архитектурным и архивным исследованиям по объекту культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века», расположенному по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Троицк, ул. Степана Разина,4 (иллюстрации, список иллюстраций).

Приложение №3 - Материалы по фотофиксации объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века», расположенному по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Троицк, ул. Степана Разина,4 (иллюстрации, список иллюстраций).

Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию) (графическая часть).

- Ситуационный план (аэрофотосъемка) расположения объекта культурного наследия «Здание постройки XIX века» на прилегающей территории;
- Ведомость чертежей комплекта ПЗО (обосновывающая часть). Состав научно-проектной документации;
- Выкопировка из кадастровой карты г. Троицка на июнь 2023г.;
- Ландшафтно-визуальный анализ. Структурно-пространственный и визуальный анализ ландшафта прилегающей территории;
- Ландшафтно-визуальный анализ. Схема определения оптимального восприятия объекта культурного наследия с основных точек его восприятия;
- Историко-культурный опорный план проектируемой территории.

Том 2. **Раздел III. «Проект зон охраны (итоговая утверждаемая часть)»**

«Итоговая (утверждаемая) часть проекта» (текстовая часть).

1. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века» по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. Степана Разина, 4

1.1. Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века».

1.2 Описание границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века»:

1.2.1. Описание границ охранной зоны (ОЗ).

1.2.2. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «А».

1.2.3. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «Б», уч. 1-2.

1.2.4. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «В».

1.2.5. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «Г».

1.3. Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века»:

1.3.1. Особые режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны ОЗ.

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

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

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

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

«Итоговая (утверждаемая) часть проекта» (графическая часть).

- Схема размещения границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века» на прилегающей территории, М 1:1000;

- Схема границ и поворотных точек зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века», М 1:1000.

Том 3. Раздел IV. «Корректировка границ территории».

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

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

Экспертной комиссией в процессе проведения экспертизы:

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

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

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

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

- научной обоснованности предлагаемых проектных решений;

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

По результатам проведенной работы установлено, что представленный на экспертизу проект зон охраны является достаточным для подготовки заключения экспертизы. Результаты проведенных исследований оформлены в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы.

Проектирование выполнено с применением методов историко-архитектурного и градостроительного анализов, в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы и не противоречит нормам законодательства Российской Федерации в области сохранения объектов культурного наследия, архитектуры и градостроительства, землепользования, в том числе Положению о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Проект зон охраны включает два Тома: Том 1 (Раздел I, Раздел II) обосновывающую часть и Том 2 (Раздел III) утверждаемую часть, содержит подробные текстовые, иллюстративные и графические материалы. Границы зон охраны имеют текстовое и координатное описание. Представлен Том 3. Раздел IV. «Корректировка границ территории».

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

Объектом данной экспертизы является Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века» по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. им. Степана Разина, 4» (шифр: 24-023.ПЗО), выполненная в 2023 году Обществом с ограниченной ответственностью «Сфера» (ИНН 7418016143, КПП 742401001, ОГРН 1077418000417).

**Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:**

Наименование объекта: «Здание постройки XIX века».

Адрес объекта: Челябинская область, г. Троицк, ул. им. Степана Разина, 4.

Номер в реестре: 741711241860005.

Категория историко-культурного значения: регионального значения.

Общая видовая принадлежность: памятник.

Вид объекта культурного наследия: памятник градостроительства и архитектуры; памятник истории.

Дата создания: XIX в., декабрь 1917 - июнь 1918 гг.

Реквизиты правового акта о постановке на охрану: Решение исполнительного комитета Челябинского областного Совета депутатов трудящихся «О мерах по дальнейшему улучшению дела охраны и использования памятников истории и культуры в области» от 20.09.1977 № 371.

Иные сведения.

В Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации объект культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века» внесен на основании Приказа Министерства культуры РФ от 01.12.2017 г. № 128027-р.

Границы территории, особые режимы использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данной территории утверждены Приказом Государственного комитета охраны культурного наследия Челябинской области от 02.07.2019 г. № 346 «Об утверждении границ территории, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данной территории объекта культурного наследия регионального значения "Здание постройки XIX века", расположенного по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. Степана Разина, 4».

Разработчиком представлен Том 3. Раздел IV. «Проект корректировки границ

территории» объекта культурного наследия «Здание постройки XIX века», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. Степана Разина, 4».

Зоны охраны Объекта культурного наследия не утверждены.

### **Историко-градостроительный анализ г. Троицка.**

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

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

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

Стремительный рост торгового значения крепости требовал изменения её административного статуса. В 1784 году по указу Екатерины II Троицк получил статус уездного города, с причислением города к Уфимскому наместничеству. В 1804 г. Троицк отошел ко вновь образованной Оренбургской губернии. При приобретении Троицком статуса уездного города, началось активное строительство торговых, культурно-просветительских и культовых сооружений, явившихся высотными доминантами и композиционными центрами. Главными из них были – собор в честь

Свято Троицы (Свято-Троицкий (Уйский) собор) (1754-1762 г., в 1820-ые достраивается колокольня и один предел) - один из старейших сохранившихся храмов на территории Челябинской области, Казанский монастырь (1851-1858 гг.).

Известно, что в конце XIX века в городе проживало 14 тысяч жителей, было 1446 жилых домов (из них 55 каменных), работали 253 торговые лавки и 34 предприятия: кожевенные, мукомольные, салотопенные, пивоваренные, мыловаренные, свечные, клеевые и другие. В Троицке было 8 православных церквей, 4 мечети и синагога. С 1750 года с мая по октябрь в городе Троицке проходила ярмарка, постепенно ставшая одной из крупнейших в стране.

Со сносом крепостных сооружений конце XVIII в. в городе Троицке возникали новые улицы и площади. К ним постепенно переходили функции административного и делового центра теперь уже не крепости, а города. Так после переноса восточной стены крепости от современной улицы им. А. Климова в район современной ул. им. А. Иванова и последующего их сноса в центре города образовалась Торговая площадь (сейчас – Центральная площадь). Около площади образовалась новая транспортная магистраль, которая позднее получила название Васильевского переулка.

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

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

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

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

Период развития г. Троицка конца 19 начала 20 веков богато представлен памятниками архитектуры и истории промышленного, жилого и общественного назначения. Образцы промышленного и зодчества этого периода отнесены к, так называемой, краснокирпичной архитектуре с использованием элементов декора русского и романского стилей, в том числе: пивные заводы Зуккеров (1876 г.) и А.П. Лореца (1908 г.), мельница Гладких (1908 г.) и др. До настоящего времени хорошо

сохранилась промышленная застройка, каменная и деревянная жилая усадебная застройка той эпохи с сооружениями жилого и хозяйственного назначения.

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

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

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

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

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

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

В советский период ведущее значение приобрели технические доминанты (электростанция (1925 г.), фабрика валяной обуви «Смычка» (1928 г.), жировой комбинат (1930 г.), и др.) и кварталы 4-5-этажной застройки. Формирование города до середины 1950-1960-х гг. характеризовалось активным расширением территории,

строительством промышленных предприятий, в т.ч. Троицкой ГРЭС. Планировочная структура приобрела линейно-ветвистую форму. В настоящее время город имеет регулярную прямоугольную структуру (в плане). Монотонность планировки зданий компенсируется системой открытых ландшафтов: природных (поймы рек, водохранилище) и городских (парки, скверы, площади).

Проектно-исследовательскими работами «Историко-архитектурный план города» и «Проект охранных зон», выполненными в 1993 г., была подтверждена уникальность Троицка как историко-культурного города. Историко-архитектурный комплекс Троицка включает в себя около тысячи ценных объектов исторической среды, в т.ч. памятники архитектуры и градостроительства, памятники истории, памятники искусства. Среди памятников архитектуры федерального значения: собор в честь Святой Троицы (1754), Торговые ряды (1866), гостиница Г. А. Башкирова (1908), Пассаж Яушевых (1907-08), дача Душевых.

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

#### **Историко-архитектурная характеристика формирования объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века».**

Объект культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века» (XIX в., декабрь 1917 г. - июнь 1918 г.) по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. им. Степана Разина, 4 расположен в центральной исторической части города Троицка на левом берегу р. Уй.

Объект культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века» располагается в границах ядра исторического центра города Троицка (XVIII-начало XX вв.), в границах территории выявленных объектов культурного наследия, памятников археологии: выявленного объекта культурного наследия «Культурный слой города Троицка XVIII - начала XX вв.», выявленного объекта культурного наследия «Культурный слой Центральной площади города Троицка Челябинской области» (XVIII-начало XX вв.) и выявленного объекта культурного наследия «Грунтовый могильник «Троицк – X».

Объект культурного наследия представляет собой характерный пример купеческого особняка конца XIX - начала XX века на Урале. Здание является памятником архитектуры, градостроительства и истории. Согласно краеведческим и историческим источникам, в 1910 году купец первой гильдии Пономарёв (по другим данным - Понаморёв) из Нижней Санарки построил и подарил в качестве приданного своей дочери каменный двухэтажный особняк на левом берегу р.Уй в самом центре города - по Николаевскому переулку, недалеко от Торговой площади.

Предположительно, особняк был построен ранее – в конце XIX века. Дом занимал строчное рядовое положение в ряде застройки Николаевского переуллка и главным (уличным) фасадом выходил на красную линию улицы. Архитектурный стиль здания – эклектика с элементами классики и модерна. Автор проекта не известен. При сборе информации экспертом не было найдено чётких фотографий здания на конец XIX века, поэтому состояние его на время строительства (конец XIX века) устанавливается по найденным в местных архивах фотографиям начала XX века, а также по сохранившимся элементам и конструкциям.

Здание прекрасный образец провинциальной архитектуры с элементами классицизма и готики и с деталями из русских направлений. Здание двухэтажное, кирпичное, оштукатурено. Главный и южный фасады здания богато декорированы. Сандрики, карнизы, русты придают зданию декоративность и лёгкость. На главном фасаде, выходящем на Николаевский переулок, симметрично расположены два входа. С юга от здания расположен небольшой одноэтажный пристрой, объединенный с особняком парадными каменными воротами с двумя окнами (ложными) и портиком.

При возведении дома применён приём характерный для общественной и жилой застройки центра города Троицка конца 19-начала 20 века: когда богато декорировался и только главный фасад и иногда, угловой фасад, выходящий на главные ворота в усадьбу, на остальных фасадах здания – была простая кладка, декор и покраска отсутствовали. Здание считалось одним из красивейших зданий города Троицка по Николаевскому переулку (сейчас – ул. им. С.Разина). До революции в нём проводились балы и знатные приёмы. После Октябрьской революции 1917 года в этом здании с декабря 1917 г. по июль 1918 г. размещался первый Троицкий городской совет рабочих и солдатских депутатов.

Впервые городской Совет рабочих и солдатских депутатов был избран в Троицке 21 марта 1917 года. В конце 1917-начале 1918 годов в городе было несколько органов власти разной политической ориентации. Троицк являлся центром 3-го военного отдела Оренбургского казачьего войска и казаки отказались признать власть Советов. В ноябре 1917 г. распоряжением атамана введено военное положение. В Троицке власть Советов была восстановлена 25 декабря 1917 г. при помощи Северного летучего отряда мичмана Павлова. 26 декабря 1917 г. в здании общественного собрания был избран новый состав Совета, ЦИК и комиссариаты рабочих и солдатских депутатов.

В советское время на фасаде здания размещена Памятная доска с надписью: «Здание, где с XII 1917 г. по VI 1918 г. размещался первый городской Совет рабочих и солдатских депутатов». В 1919 году в здании был размещён исправительный дом, куда по направлению властных органов направляли людей, совершивших правонарушения.

В 1922 году в здании была открыта тюрьма. Были построены хозяйственные и вспомогательные помещения, прогулочный двор огражден четырехметровым забором с вышками для часовых. В отдельные периоды сталинской эпохи тюрьма была переполнена. В ней находилось до 350 человек. В период «хрущевской оттепели» тюрьмы стали освобождаться. В апреле 1960 года начальник УВД Челябинского облисполкома генерал Мартынов обратился к председателю облисполкома Бездомову Г.А. и секретарю обкома компартии В.Н. Лаптеву с письмом, в котором обоснованно была изложена просьба о закрытии Троицкой тюрьмы. 30 апреля 1960г. облисполкомом было принято решение «О закрытии Троицкой тюрьмы» (№ 203). Этим решением помещение, жилые дома, хозяйственные сооружения и оборудование было передано облздравотделу для организации «Второй областной психиатрической больницы».

В ноябре 1960 г. было закрыто психиатрическое отделение Троицкой городской больницы на 40 коек, которое с 1949 г. обслуживало не только Троицк, но и прилегающие территории. А на базе бывшей тюрьмы по адресу: ул. им. Степана Разина, 4 была организована «Областная психиатрическая больница № 2», в которую были переведены персонал и больные из закрытого психиатрического отделения городской больницы.

10 мая 1960 года приказом облздравотдела главным врачом областной психиатрической больницы № 2 был назначен - Боровский П.П. Боровский Петр Петрович (12.07.1913, Троицк — дата смерти не установлена, там же), врач, организатор здравоохранения, участник Великой Отечественной войны. Награжден орденами Красной Звезды, Отечественной войны II степени, медалями. Боровский П.П. был заведующим психиатрическим отделением Троицкой городской больницы с 1949 г. по 1960 г., а затем - с 1960 по 1974 г. – первым главным врачом областной психиатрической больницы. 8 июля 1974 года П. П. Боровский, возглавлявший психиатрическую службу ровно 25 лет, передал руководство больницей врачу-психиатру Е. И. Подкорытову и перешел на работу в качестве заведующего диспансерным отделением.

Под руководством Боровского П.П. в 1960 году большими темпами проводилась реконструкция здания тюрьмы – сносились тюремные хозяйственные постройки, убирались решетки, окна принимали свой первоначальный вид. При этом здание бывшей купеческой усадьбы Пономарёва было переоборудовано под главный корпус больницы. При реконструкции практически был восстановлен исторический вид здания, который оно имело на (конец XIX - начало XX вв.). Предположительно в это время с северного бокового фасада к зданию был пристроен поздний капитальный пристрой.

С 1 июля 1960 года в организуемую больницу были переведены пациенты из психиатрического отделения городской больницы. Сначала они размещались на первом этаже двухэтажного здания во дворе. Главный корпус еще некоторое время находился в ремонте. Первоначально больница была открыта на 150 коек, с тремя отделениями: 1-е, мужское на 50 коек, 2-е – женское на 60 коек, и 3-е, смешанное на 40 коек. Однако вскоре стало ясно, что разместить 150 больных проблематично и в 1962 году количество коек было сокращено до 135. В 1968 г. больница была переведена на бюджет города и утратила статус областной. Первоначально она стала называться городским психоневрологическим диспансером, а затем Троицкой городской психиатрической больницей. В 1992 г. в результате слияния 3-х психиатрических больниц она снова стала областной № 3.

В 1977 году Решением исполнительного комитета Челябинского областного Совета трудящихся № 371 от 20.09.1977 г. здание было поставлено на государственную охрану как объект культурного наследия Челябинской области – памятник архитектуры - «Здание постройки XIX века», а также памятник истории, как здание, где с декабря 1917 г. по июль 1918 г. размещался первый Троицкий городской совет рабочих и солдатских депутатов.

В 2013 году на главном фасаде здания около парадного входа разместили Мемориальную доску бывшему заведующему и главному врачу больницы - Боровскому П.П. (в 100-летний юбилей).

По состоянию на июнь 2023 года объект культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века» расположен на территории ГБУЗ «Областной психиатрической больницы № 3» города Троицка (в границах земельного участка с кадастровым номером 74:35:0400041:7) и является одним из корпусов больницы. Кадастровый номер в реестре недвижимости (сооружения) объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века» - 74:35:04000:75.

Здание, в том числе, благодаря непрерывной эксплуатации преимущественно сохранило свой исторический вид. Сохранилась кровля с двумя фигурными аттиками и столбиками, с двумя сложной формы шатрами. Сохранился богато декорированный кирпичными историческими декоративными элементами и архитектурными деталями

главный (юго-западный) фасад с двумя небольшого выступа боковыми рустованными ризалитами с двумя входными порталами с фронтонами, с рустованным первым этажом, с окнами прямоугольной и циркульной формы, украшенными на втором этаже фигурным обрамлением и треугольными сандриками, с уступчатым карнизом, опирающимся на фигурные кронштейны. Кирпичный фасад на данный момент оштукатурен.

Сохранился дворовой кирпичный юго-восточный фасад с двумя большого выноса боковыми рустованными разной ширины ризалитами, с рустованным первым этажом, с окнами лучковой формы, украшенными на втором этаже фигурным обрамлением и треугольными сандриками, с уступчатым широким карнизом. Со стороны фасада имеется небольшой одноэтажный пристрой, выполненный в стиле исторического фасада. Кирпичный фасад на данный момент окрашен.

Дворовой кирпичный северо-восточный фасад имеет один большого выноса ризалит и уступчатый широкий карниз. Большая часть фасада украшена рустом. Окна лучковой формы украшены на втором этаже фигурным обрамлением и треугольными сандриками. Кирпичный фасад на данный момент окрашен. Часть оконных и дверных проемов заложено. Со стороны фасада имеется небольшой одноэтажный пристрой, выполненный в стиле фасада. Кирпичный фасад на данный момент окрашен.

Боковой северо-западный фасад здания-памятника не имеет оконных проемов и архитектурно не оформлен. Со стороны фасада выполнено два неэстетичных технических пристроя. Дворовое пространство перед боковым северо-западным фасадом свободно от застройки, не благоустроено.

Дворовое пространство перед дворовыми юго- и северо-восточными фасадами частично застроено одно- и двухэтажными больничными постройками неэстетичного вида. Одноэтажная хозяйственная постройка, а также кирпичные ворота, расположенные к юго-востоку от здания-памятника, являются историческими. Главные фасады исторических входных ворот выполнены в архитектурном стиле здания-памятника. Деревянные исторические хозяйственные постройки усадьбы с течением времени были утрачены.

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

Согласно информации, представленной в Проекте (письмо Государственного комитета охраны культурного наследия Челябинской области от 22.06.2023 г. № 01-13/708), на исследуемой территории объекта культурного наследия «Здание постройки XIX века», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. им. Степана Разина, 4, находятся следующие объекты культурного наследия:

- объект культурного наследия федерального значения «Здание торговых рядов» по адресу: Челябинская обл., г. Троицк, ул. Климова, 5а, (принят на государственную охрану Указом Президента Российской Федерации «Об утверждении Перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения» от 20.02.1995 г. №176; номер в Реестре: 741510207680006); границы территории утверждены приказом Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области от 02.07.2019 г. № 344; Зоны охраны утверждены Постановлением Правительства Челябинской области от 27.10.2022г. № 597-П);

- объект культурного наследия регионального значения «Здание, в котором в апреле-июне 1918 г. и в августе-ноябре 1919 г. работал А.Е.Карташев» по адресу: Челябинская обл., г. Троицк, ул. Октябрьская, 88 (принят на государственную охрану Решением исполнительного комитета Челябинского областного Совета народных депутатов «О постановке на государственную охрану местного значения памятников истории и культуры» от 24.01.1991 г. №17 (номер в Реестре: 741711241910005), границы территории объекта культурного наследия утверждены приказом Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области от 04.05.2023г. № 95, зоны охраны не утверждены, действует защитная зона согласно ст.34.1 73-ФЗ).

Исследуемая территория расположена в границах выявленных объектов культурного наследия, памятников археологии:

- «Культурный слой города Троицка XVIII - начала XX вв.» расположенный по адресу: г. Троицк, территория, вытянутая с северо-запада на юго-восток по улице имени М.М. Володарского от улицы Советская до улицы Красногвардейская. Объект культурного наследия включен в перечень выявленных объектов культурного наследия Челябинской области, представляющих историческую, художественную или иную культурную ценность на основании приказа Государственного комитета от 25.01.2021 г. № 08; границы территории объекта культурного наследия не утверждены;

- «Культурный слой Центральной площади города Троицка Челябинской области» (XVIII-начало XX вв.) расположенный по адресу: г. Троицк, территория, ограниченная улицами Октябрьской, им. А.М. Климова, им. Степана Разина, им. В.И. Ленина. Объект культурного наследия включен в перечень выявленных объектов культурного наследия Челябинской области, представляющих историческую, художественную или иную культурную ценность на основании приказа Государственного комитета от 27.05.2020 г. № 163, границы территории объекта культурного наследия утверждены приказом Государственного комитета от 22.09.2022 г. № 297;

- «Грунтовый могильник "Троицк - X"», расположенный по адресу: г. Троицк, северо-западная часть центральной площади города Троицка, ограниченная улицами Ленина, Климова, Октябрьской и Степана Разина, на левом берегу реки Уй, в 411 м к северо- западу от русла реки и в 1,22 км к северо-западу устья реки Увелька, в 56,5 м к северу - северо-западу от объекта культурного наследия федерального значения «Здание торговых рядов». Объект культурного наследия включен в перечень выявленных объектов культурного наследия Челябинской области, представляющих историческую, художественную или иную культурную ценность на основании приказа Государственного комитета от 17.06.2020 г. № 221; границы территории объекта культурного наследия утверждены приказом Государственного комитета от 22.09.2022 г. № 296.

На исследуемой территории объекта культурного наследия «Здание постройки XIX века» по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. им. Степана Разина, 4, находятся следующие выявленные объекты культурного наследия:

- выявленный объект культурного наследия «Малые торговые ряды» по адресу: Челябинская обл., г. Троицк, ул. Степана Разина, 6 (основание для учета: Список вновь выявленных объектов от 20.02.1995 г. № 14); границы территории объекта не утверждены;

- выявленный объект культурного наследия «Здание техникума» по адресу: Челябинская обл., г. Троицк, ул. Октябрьская, 79 (основание для учета: Список вновь

выявленных объектов от 20.02.1995 г. № 14); границы территории объекта не утверждены;

- выявленный объект культурного наследия «Жилой дом» по адресу: Челябинская обл., г. Троицк, ул. Октябрьская, 77 (основание для учета: Список вновь выявленных объектов от 20.02.1995 г. № 14); границы территории объекта не утверждены;

- выявленный объект культурного наследия «Общественное здание» по адресу: Челябинская обл., г. Троицк, ул. Октябрьская, 90 (основание для учета: Список вновь выявленных объектов от 20.02.1995 г. № 14); границы территории объекта не утверждены.

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

Автором представлена информация о том, что на момент разработки Проекта отсутствуют сведения об иных разработанных проектах зон охраны в отношении исследуемого объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века» по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. им. Степана Разина, 4

Разработчиком Проекта в научно-исследовательской работе использованы материалы Историко-архитектурного опорного плана и Проекта зон охраны памятников истории и культуры г. Троицка, разработанных Уральским архитектурно-художественным институтом г. Екатеринбурга в 1993 г.

#### **Общие сведения о Проекте.**

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века» по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. им. Степана Разина, 4» (шифр: 24-023.ПЗО), выполненная в 2023 году Обществом с ограниченной ответственностью «Сфера» (ИНН 7418016143, КПП 742401001, ОГРН 1077418000417) по заказу Волочай С.А., представляет собой проектную документацию в составе:

Том 1. Раздел I. «Предварительные работы».

Раздел II. «Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)».

Том 2. Раздел III. «Проект зон охраны (итоговая утверждаемая часть)».

Том 3. Раздел IV. «Корректировка границ территории».

#### **Характеристика обосновывающей части проектной документации.**

В процессе экспертизы использованы необходимые сведения об Объекте, представленные Разработчиком в Проекте зон охраны в соответствии с требованиями ст. 20 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ и Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Том 1 Проекта включает Раздел I. «Предварительные работы» и Раздел II. «Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)».

В Разделе I «Предварительные работы» приведена нормативно-правовая основа, в соответствии с которой были проведены исследования: перечислены нормативные документы и материалы, исторические и правовые документы по объекту

культурного наследия, по иным объектам культурного наследия, расположенных на исследуемой территории, определена цель работы.

Кроме того, Автором представлены сведения из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации об объекте культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века» по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. им. Степана Разина, 4.

Раздел I содержит перечисление этапов работы по разработке Проекта и перечень терминов, определений и принятых в проекте сокращений.

В Разделе II «Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)» представлены обобщенные результаты историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований.

В ходе разработки научно-проектной документации Автором проведены следующие исследования:

- изучение и анализ имеющихся и поиск новых исследовательских, литературных и архивных источников по истории формирования здания-памятника;
- анализ формирования и развития земельного участка, на котором располагается объект культурного наследия, прилегающей к нему территории;
- натурные исследования территории;
- ландшафтно-визуальный анализ прилегающей к объекту культурного наследия территории:
- выявление сведений об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, установленных территориях и зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории предполагаемого проектирования зон охраны, в отношении которой проведены историко-культурные исследования;
- выполнение историко-культурного опорного плана;
- анализ градостроительной документации.

Разработчиками произведен историко-градостроительный анализ г. Троицка, дан исторический очерк развития города, отражающий исторические факты о формировании как архитектурно-градостроительной среды г. Троицка, так и исследуемого объекта культурного наследия. В рамках данного раздела приводится всестороннее обоснование архитектурно-градостроительной ценности объекта культурного наследия.

Также дана история возникновения объекта культурного наследия, приведено описание архитектурных решений объекта культурного наследия, его планировочная и стилистическая характеристика. Сведения дополнены фотографическими, графическими и иллюстративными материалами:

- ситуационный план территории по состоянию на июнь 2023 г. с выделением места расположения объекта культурного наследия регионального значения «Здания постройки XIX века» (г. Троицк, ул. им. Степана Разина, 4) и границ исторического центра города Троицка;
- планы города Троицка (выкопировки рассматриваемого квартала за разные периоды развития города);
- архивные материалы проекта зон охраны памятников истории и культуры г. Троицка, разработанного Уральским архитектурно-художественным институтом, г. Екатеринбург, 1993 г.;
- выкопировка из карты градостроительного зонирования Троицкого городского округа Челябинской области (ПК «Челябинскгражданпроект», 2021г.);

- материалы фотофиксации объекта культурного наследия (исторические и современные фотографии);
- ситуационный план (аэрофотосъемка) расположения объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века» на прилегающей территории;
- выкопировка из кадастровой карты г. Троицка;
- ландшафтно-визуальный анализ. Структурно-пространственный и визуальный анализ ландшафта прилегающей территории;
- ландшафтно-визуальный анализ. Схема определения пространственно-визуальных теней и зоны оптимального восприятия объекта культурного наследия «Здание постройки XIX века» на прилегающей территории;
- чертеж Историко-культурного опорного плана проектируемой территории, М 1:1000.

Автором проекта была проведена фотофиксация объекта культурного наследия и прилегающей территории с выявлением ближних и дальних видовых точек визуального восприятия, также использованы материалы фотофиксации из ресурсов интернета.

Согласно представленной Автором информации, современная территория объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века» расположена в границах кадастрового квартала 74:35:0400041 на земельном участке с кадастровым номером 74:35:0400041:7 по адресу: Челябинская область, г Троицк, ул. им. Степана Разина, д 4, разрешенное использование - размещение психиатрической больницы. На земельном участке кроме объекта культурного наследия располагаются иные объекты капитального строительства больничного комплекса

В результате проведенных натурных исследований территории установлено, что объект культурного наследия на территории города Троицк располагается в центральной исторической части города, в квартале, ограниченном улицами им. Степана Разина, Красногвардейская, им. А.М.Климова и Октябрьская; прилегающая к объекту культурного наследия территория расположена с выходом на пойму р. Уй.

Город состоит из нескольких жилых образований, расположенных по обоим берегам р. Увельки и р. Уй. Историческая часть сложилась в междуречье. По берегам р. Уй сложилась, в основном, усадебная 1-2-этажная застройка. Новая малоэтажная застройка формируется на восточном берегу р. Уй. Пойма р. Уй имеет местами массивы зеленых насаждений, местами заболочена. Через реки Увельку и Уй организовано несколько мостов.

Территория междуречья хорошо просматривается с южного и восточного берегов р.Уй со стороны жилой застройки, горы Лягушка и Пугачёвской горки, Троицкого металлургического завода. С южного берега р. Уй открываются хорошие панорамные виды на застройку на северном берегу, в том числе, на Свято-Троицкий собор и на исторический центр города.

Непосредственно прилегающая к кварталу, ограниченному улицами: им. Степана Разина, Красногвардейская, им. А.М.Климова и Октябрьская, в котором размещается объект культурного наследия, территория:

- к северу от квартала расположено историческое ядро г. Троицка с Центральной площадью города;
- к северо-западу от квартала, на пересечении улиц Октябрьской и Степана Разина, расположены выявленный объект культурного наследия «Здание техникума», в котором расположен филиал Челябинского государственного университета (ЧелГУ) (ул.Октябрьская,79/ ул.Степана Разина, 9А), объект культурного наследия

федерального значения «Здание торговых рядов» по адресу: г. Троицк, ул. Климова, 5а и свободный от застройки земельный участок с кадастровым номером 74:35:0400040:15 по адресу: г. Троицк, ул. Октябрьская, 86;

- к западу от квартала расположены земельные участки усадебной застройки с 1-2-этажными жилыми домами; - к востоку от квартала расположено 4-этажное современное здание Троицкого аграрного техникума (ул. им. А.М.Климова, 2);

- к юго-востоку от квартала расположены прибрежная зона реки Уй. Прибрежная зона не организована, разросшиеся неконтролируемые зелёные насаждения (деревья и кусты), которые ограничивают видимость на историческую часть города. Часть прибрежной зоны заболочено;

- к юго-западу от квартала, в прибрежной зоне реки Уй расположен Свято-Троицкий собор (ул. Красногвардейская, 1А) и пятиэтажное современное здание общежития.

Непосредственно прилегающая к объекту культурного наследия территория в пределах квартала, ограниченного улицами: Октябрьской, им. А.М.Климова, Красногвардейской и Степана Разина:

- квартал, в котором находится объект культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века представляет собой организованную территорию с исторической застройкой в северо-западной части квартала, представленной 1-2-этажными кирпичными общественными зданиями (XIX - начала XX вв.), а также комплексом ГБУЗ «Областной психиатрической больницы № 3» в западной части квартала и 1-2-этажной жилой застройкой в юго-западной, южной и восточной частях квартала.

Объект культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века» расположен в западной части квартала на земельном участке с кадастровым номером 74:35:0400041:7, на котором расположена территория комплекса ГБУЗ «Областной психиатрической больницы № 3» города Троицка. Территория больницы огорожена. На территории размещаются 1-3-этажные кирпичные корпуса больницы и хозяйственные сооружения.

В границах земельного участка с кадастровым номером 74:35:0400041:7 расположены следующие строения - больничные корпуса и хозяйственные постройки:

- кирпичное 3-этажное здание административно-поликлинического корпуса с кадастровым номером 74:35:0400041:72;

- кирпичное 3-этажное здание лечебного корпуса №4 с кадастровым номером 74:35:0400041:73.

Градостроительные позиции объекта культурного наследия «Здание постройки XIX века», построенного в конце XIX века, сохранились, благодаря яркому архитектурному образу и занимаемому выгодному положению среди малоэтажной окружающей застройки.

Также Автором проведен анализ градостроительной документации, действующей на исследуемой территории.

Согласно Генеральному плану «Троицкий городской округ. Генеральный план. Корректировка» (Утвержден Собранием депутатов города Троицка, 21.11.2007г., №200 « Об утверждении Проекта «Корректировка генерального плана». (от 28.09.2021г. № 150 утверждены изменения) проектируемая территория размещается в Центральном планировочном районе, в зоне общественной застройки в пределах сложившегося исторического ядра центра города -конец 19-начало, середина 20 вв..

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки территории Троицкого городского округа» (утверждены Решением Собрании депутатов г. Троицка Челябинской области от 24.09.2009 №120 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории Троицкого городского округа»), квартал с кадастровым номером 74:35:0400041 расположен в территориальной зоне «№ 01 20 16 Б 1 (административно-деловые, торгово-бытовые, культурно-просветительные, общественно-коммерческие зоны)».

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий и иных зданий, строений, сооружений и стоянок автомобильного транспорта; центров деловой, финансовой, общественной активности. Зона Б охватывает общегородской центр и центры планировочных районов, характеризующихся многофункциональным использованием территории. Однако зона Б1 допускает строительство здания до 8 этажей, что может негативно отразиться на застройке исторического центра и сложившейся историко-архитектурной среде.

На текущий момент место в градостроительной системе г. Троицка объекта культурного наследия «Здание постройки XIX века» определено на Карте кадастрового зонирования территории Троицкого округа (ПК ГПИ «Челябинскгражданпроект»), а также в Программе территориального пространственного развития (мастер-план) центра г. Троицка, утвержденной Постановлением администрации города Троицка Челябинской области от 30.12.2022г. №2050 (далее – Программа территориального пространственного развития центра).

В соответствии с картой градостроительного зонирования, исторический центр расположен в территориальной зоне Б1, в которой допускаются параметры строительства до 8 этажей.

В соответствии со *Схемой стратегии развития общественных пространств Программы территориального пространственного развития центра*, территория квартала в границах улиц: Октябрьской, им. А.М.Климова, Красногвардейской и Степана Разина расположена в наиболее востребованном общественном пространстве Троицка. В общественное пространство зоны входят парки, скверы, площади, набережные, а также ключевые улицы, связывающие их воедино.

В соответствии со *Схемой зонирования архитектурного кода Программы территориального пространственного развития центра*, территория квартала в границах улиц: Октябрьской, им. А.М. Климова, Красногвардейской и Степана Разина расположена в ЗОНЕ 1 – «Исторический центр», которая является старейшей и самой ценной частью города - культурно-историческим центром. Исторический центр города Троицка ограничен улицами имени Братьев Малышевых, набережной реки Уй, ул. Пионерской и ул. им. М.В. Фрунзе. Ключевыми улицами в этой зоне являются: Красноармейская, им. М.М.Володарского, 30 лет ВЛКСМ, им. Степана Разина, им. А.М. Климова, им. Братьев Малышевых, им. Ленина, Красногвардейская, Октябрьская и Советская. Самыми крупными местами притяжения на прилегающей территории являются главная (Центральная) площадь и Свято-Троицкий собор на берегу р. Уй.

В соответствии со *Схемой зонирования архитектурного кода Программы территориального пространственного развития центра* южная часть территории квартала в границах улиц: Октябрьской, им. А.М.Климова, Красногвардейской и

Степана Разина, южная часть улицы Степана Разина, улица Красногвардейская и береговая полоса южнее её расположены в ЗОНЕ 3 – «Набережные», в которую входят живописные территории вдоль прибрежной застройки, формирующей береговую панораму городской среды.

В соответствии со *Схемой потенциальных инвестиционных проектов Программы территориального пространственного развития центра*, застройка в историческом центре состоит преимущественно из исторической общественной застройки, максимальной этажностью – 3 этажа и 1-2-этажных жилых домов.

В результате анализа *Схемы потенциальных инвестиционных проектов Программы территориального пространственного развития центра* Автором установлено, что в непосредственной близости от территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века» в пределах прилегающей к нему территории имеются участки для потенциального развития: земельный участок с кадастровым номером 74:35:0400040:15 по адресу: г. Троицк, ул. Октябрьская, 86 (новое строительство) и часть улицы Степана Разина на участке от ул. Октябрьской до ул. Красногвардейской (реконструкция).

В рамках Раздела Автором осуществлен ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения.

В целях принятия решения по установлению границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века», расположенного по адресу: Челябинская область, город Троицк, улица им. Степана Разина, 4, в Разделе II Проекта выполнен структурно-пространственный и визуальный анализ ландшафта прилегающей территории.

Для проведения структурно-пространственного и визуального анализа Автором были изучены:

- Карта градостроительного зонирования (приложение к Правилам землепользования и застройки Троицкого городского округа Челябинской области), утвержденным Решением Собрании депутатов города Троицка Челябинской области от 24.06.2009г. № 120 (41) (в редакции от 26.03.2020 года);

- Генеральный план Троицкого городского округа Челябинской области утвержден Собранием депутатов города Троицка, 21.11.2007г., №200 « Об утверждении Проекта «Корректировка генерального плана». (от 28.09.2021г. № 150 утверждены изменения);

- Мастер-план «Программы территориального пространственного развития центра г. Троицка» (Постановление администрации города Троицка Челябинской области от 30.12.2022. № 2050 «Об утверждении Программы территориального пространственного развития (мастер-план) центра г. Троицка»);

- ближние видовые точки визуального восприятия объекта культурного наследия и прилегающей территории, дальние видовые точки визуального восприятия.

Дальние видовые точки визуального восприятия были определены для объекта культурного наследия со стороны перекрестков улиц Степана Разина и Красногвардейская, улиц Октябрьская и им. Степана Разина, со стороны жилой застройки, расположенной на южном берегу р. Уй.

Ближние видовые точки визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века» и расположенных южнее исторических входных ворот и сторожки были определены с прилегающей непосредственно к нему территории в границах квартала и с улицы им. Степана Разина.

По результатам исследования Разработчиком установлено следующее:

- город Троицк состоит из нескольких жилых образований: жилая застройка центральной части, в основном 1-5-этажная в том числе историческая и 1-2-этажная усадебная застройка, расположенная на северном берегу Увельки и восточном берегу р.Уй (более поздняя жилая застройка);

- город в южной части перерезает река Уй, пойменная часть которой в пределах г.Троицка частично заболочена, частично имеет массивы зеленых насаждений (кустарники и деревья), частично занята огородами. Со стороны южного берега реки местами, не занятыми не организованной растительностью, открываются хорошие виды и панорамы на историческую центральную часть города в том числе в виду того, что на северном берегу частично сохранилась невысокая 1-2-этажная усадебная застройка.

- хорошее дальнейшее видовое раскрытие есть на рассматриваемое здание-памятник только с перекрестка ул. Октябрьской и ул. Степана Разина, где размещаются объекты культурного наследия, а также с участка ул. Степана Разина между улицами Октябрьской и Красногвардейской. Ухудшают видимость 2-х этажного здания-памятника с дальних точек со стороны ул. Красногвардейская и береговой зоны существующие 2-х и 3-х этажные больничные корпуса, а также наличие больших разросшихся с неорганизованной кроной деревьев со стороны улиц;

- хорошее ближнее видовое раскрытие на рассматриваемое здание-памятник, исторические ворота и историческую постройку (сторожку) к югу от него сохраняется с северо-запада, запада, юго-запада со стороны ул. Степана Разина и дворовых пространств с юго- и северо-востока. Ухудшают видимость объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века» и исторических сооружений с ближних точек существующие поздние 1-го и 2-х этажные пристройки неэстетичного вида, а также наличие больших разросшихся с неорганизованной кроной деревьев со стороны ул.Степана Разина;

- объект культурного наследия «Здание постройки XIX века» имеет на данный момент композиционные связи с застройкой центральной части города и набережной р.Уй по ул. им. Степана Разина, с другими частями города - по ул.Октябрьской и Красногвардейской;

- отрицательным моментом является то, что улицы, переулки, проезды в сторону берега р.Увельки перекрываются усадебной застройкой;

- естественной композиционной осью для города являются реки Увелька и Уй. Все части города развиваются вдоль них, но прямых естественных выходов на берега рек нет. Поймы рек частично заросли деревьями и кустарником, частично заболочены.

Проанализировав существующие дальние видовые точки, визуальные раскрытия объекта культурного наследия и прилегающей к нему территории, авторами проекта был сделан вывод, что с южного берега р.Уй хорошо просматривается Зона 1 «Исторический центр» (Программа территориального пространственного развития центра г.Троицка) в целом. Объект культурного наследия «Здание постройки XIX века» с дальних видовых точек со стороны Центральной площади, северной и южной набережных р.Уй, прилегающих улиц Октябрьская, Красногвардейская, 30 лет ВЛКСМ, им.А. М.Климова не просматривается. Авторами проекта был сформирован оптимальный бассейн дальней видимости объекта культурного наследия «Здание постройки XIX века» и расположенных южнее его исторических сооружений (въездные ворота, 1-но этажная постройка) в пределах территории: северо-восточная часть квартала по улицам Степана Разина, Октябрьской, Красногвардейской и 30 лет

ВЛКСМ; перекрестки улиц Степана Разина, Октябрьской и Степана Разина, Красногвардейской; центральная часть квартала по улицам Степана Разина, Октябрьской, Красногвардейской и им. А.М.Климова.

Проанализировав существующие ближние видовые точки, визуальные раскрытия, авторами проекта был сформирован оптимальный бассейн ближней видимости объекта культурного наследия «Здание постройки XIX века» и расположенных южнее его исторических сооружений (въездные ворота, 1-но этажная постройка) в пределах территории: с северо-запада, запада, юго-запада со стороны ул.Степана Разина и дворовых пространств в пределах западной части квартала по улицам Степана Разина, Октябрьской, Красногвардейской и им.А.М.Климова.

По результатам проведенных историко-культурных исследований и ландшафтно-визуального анализа прилегающей территории Автором проекта был выполнен историко-культурный опорный план в пределах прилегающей к зданию-памятнику территории по улицам Степана Разина, Октябрьской, Красногвардейской и им.А.М.Климова.

На историко-культурном опорном плане показаны:

- кадастровые границы и номера земельных участков;
- проезжие части и зеленые насаждения улиц Степана Разина, Октябрьской, Красногвардейской и им.А.М.Климова;
- утвержденные границы территории объекта культурного наследия федерального значения «Здание торговых рядов»; объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором в апреле-июне 1918 г. и в августе-ноябре 1919 г. работал А.Е.Карташев»;
- утвержденные зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения «Здание торговых рядов»;
- защитная зона объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века» (100 м от территории объекта культурного наследия);
- защитная зона объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором в апреле-июне 1918 г. и в августе-ноябре 1919 г. работал А.Е.Карташев» по адресу: Челябинская обл., г. Троицк, ул. Октябрьская, 88,
- граница и территория Зоны 3 «Набережные» (Программа территориального пространственного развития).
- откорректированные границы территории объекта культурного наследия объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века».

На основе проведенного исследования, в целях сохранения рассматриваемого объекта культурного наследия в его исторической среде Разработчиком предлагается установить охранную зону (ОЗ) и зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности: ЗРЗ «А», ЗРЗ «Б» (участки 1, 2), ЗРЗ «В», ЗРЗ «Г».

Охранную зону предлагается установить на территории, прилегающей к территории памятника в квартале по улицам: Степана Разина, Октябрьской, Красногвардейской и им. А.М.Климова, в пределах земельного участка психоневрологической больницы с кадастровым номером 74:35:400041:7 по адресу: ул.Степана Разина, 4. Охранная зона формируется в пределах дворовой зоны здания-памятника со стороны его северо-восточного и юго-восточного фасадов с включением исторических въездных ворот и одноэтажной исторической постройки без учета поздних пристроев. В пределах данного участка сохраняются: большое открытое дворовое пространство, обеспечивающее хорошую видимость исторических красивых северо-восточного и юго-восточного фасадов; сохранение исторических прохода-проезда от каменных въездных ворот, возможное воссоздание исторической

среды. В пределах охранной зоны разрешается снос или реконструкция поздних дисгармоничных хозяйственных пристроев, запрещается строительство на прилегающей территории нового строительства.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «А» располагается на территории психоневрологической больницы, размещающейся в западной части квартала по улицам Степана Разина, Октябрьской, Красногвардейской и им. А.М.Климова.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «Б», участки 1, 2. Участок №1 располагается в южном углу квартала по улицам Степана Разина, Октябрьской, Красногвардейской и им. А.М.Климова. Участок №2 располагается в восточной части квартала по улицам Степана Разина, Октябрьской, Красногвардейской и 30 лет ВЛКСМ.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «В». Зона располагается в центральной части квартала по улицам Степана Разина, Октябрьской, Красногвардейской и им. А.М.Климова.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «Г». Зона располагается в пределах ул. Степана Разина между улицами Октябрьской, Красногвардейской.

Представлен Раздел IV «Корректировка границ территории».

При разработке проекта границ зон охраны Автором учтены данные корректировки проекта границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века».

Графическая часть Тома 1 представлена чертежами историко-культурного опорного плана, схемами ландшафтно-визуального анализа. Представлены копии нормативно-правовых актов о постановке исследуемого объекта культурного наследия и иных объектов культурного наследия на исследуемой территории на государственную охрану; копии нормативно-правовых актов об установлении границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия, выкопировки из документов территориального планирования и градостроительного зонирования города Троицка, исторические карты, материалы фактической и исторической фотофиксации объекта культурного наследия.

### **Материалы утверждаемой части проектной документации.**

Том 2. Раздел III. «Проект зон охраны (итоговая утверждаемая часть)».

В Разделе III научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века» по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. им. Степана Разина, 4», описывается состав зон охраны объекта культурного наследия на основании п.2, п.4 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972.

При установлении границ зон охраны Объекта Автор основывался на сведениях о границах территории объекта культурного наследия и зонах видовых раскрытий в целях обеспечения целостного восприятия Объекта в присущей ему историко-культурной среде. Разработчиком учтена историческая роль Объекта и состояние окружающей Объект историко-культурной среды.

На основании проведенных историко-культурных, градостроительных и природных исследований, на основании ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения с определением зоны оптимального восприятия, выполненного историко-культурного опорного плана. с учетом существующей

градостроительной ситуации на территории проектирования, Автором предлагается установить следующий состав зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века», расположенного по адресу: Челябинская область, город Троицк, улица им. Степана Разина, 4:

- охранный зона (ОЗ);
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ «А»);
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ «Б», уч.1);
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ «Б», уч.2);
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ «В»);
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ «Г»).

Конфигурации указанных зон объекта культурного наследия обусловлены следующими факторами:

- геоморфологические особенности территории, в том числе ландшафтная организация территории;
- особенности зрительного восприятия объекта культурного наследия;
- границы современного землепользования;
- особенности перспективного развития территории.

При установлении границ зон охраны Объекта культурного наследия Автор основывался на сведениях о зонах видовых раскрытий в целях обеспечения целостного восприятия объекта в присущей ему историко-культурной среде. Разработчиком учтена градостроительная роль памятника и состояние окружающей Объект культурного наследия историко-культурной среды.

Автором Проекта дано текстовое и координатное описание границ зон охраны. Координаты границ зон охраны Объекта культурного наследия определены фотограмметрическим и аналитическим методами. Координаты представлены в местной системе координат (МСК-74).

Графическая часть Раздела представлена Схемой размещения границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века» и схемой поворотных точек границ зон охраны Объекта.

Разработчиком представлены предложения по корректировке границ территории объекта культурного наследия регионального значения "Здание постройки XIX века" по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. Степана Разина, 4»

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

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

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

Предлагаемые Проектом режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ) объекта культурного

наследия разработаны с учетом требований пункта 9 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972.

Предлагаемые Проектом режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ «А», ЗРЗ «Б» (участки 1, 2), ЗРЗ «В», ЗРЗ «Г»)) объекта культурного наследия разработаны исходя из требований пункта 10 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972.

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

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

– Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (действующая редакция);

– Градостроительный кодекс Российской Федерации № 190-ФЗ от 29.12.2004 г. (действующая редакция);

– Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (действующая редакция);

– Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (действующая редакция);

– Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (действующая редакция);

– Постановление Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (действующая редакция);

– Постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» (действующая редакция);

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

– ГОСТ Р 56891.4-2016 Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 4. Исторические территории и историко-культурные ландшафты, утвержденный и введенный в действие с 01.07.2016 приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 28.08.2013 года № 665-ст от 10.03.2016 № 137-ст;

– ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования», утвержденный и введенный в действие с 01.01.2021 приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 27.10.2020

№ 936-ст;

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

- Решение исполнительного комитета Челябинского областного Совета депутатов трудящихся «О мерах по дальнейшему улучшению дела охраны и использования памятников истории и культуры в области» от 20.09.1977 № 371;

- Приказ Государственного комитета охраны культурного наследия Челябинской области от 02.07.2019 г. № 346 «Об утверждении границ территории, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данной территории объекта культурного наследия регионального значения "Здание постройки XIX века", расположенного по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. Степана Разина, 4»;

- Приказ Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области от 15.07.2019 г. № 409 об утверждении охранного обязательства на объект культурного наследия регионального значения "Здание постройки XIX века", расположенного по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. Степана Разина,4;

- Приказ Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области от 31.7.2020 г. № 250 об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца на объект культурного наследия регионального значения "Здание постройки XIX века", расположенного по адресу: Челябинская область, г.Троицк, ул.Степана Разина, 4

- паспорт объекта культурного наследия регионального значения "Здание постройки XIX века", расположенного по адресу: Челябинская область, г.Троицк, ул.Степана Разина,4 от 02.07.2015 г.;

- Выкопировка из проекта «Троицкий городской округ. Генеральный план. Корректировка. Планировочная структура города» (ПК ГПИ «Челябинскгражданпроект»), 2021 г.;

- Выкопировка «Карты градостроительного зонирования» из «Правил землепользования и застройки Троицкого городского округа Челябинской области» (ПК ГПИ («Челябинскгражданпроект»), 2021 г.;

- Постановление администрации города Троицка Челябинской области от 30.12.2022 г. №2050 «Об утверждении Программы территориального пространственного развития (мастер - план) центра г.Троицка»;

- Паспорт объекта культурного наследия «Здание постройки XIX века» (Номер в реестре 741711241860005);

- материалы информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"

- документы и материалы, представленные заказчиком.

### **Обоснование вывода экспертизы.**

Рассмотрев научно-проектную документацию «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века» по адресу: Челябинская область, город Троицк, улица им. Степана Разина, 4» (шифр: 24-023.ПЗО), выполненную в 2023 году Обществом с ограниченной ответственностью «Сфера» (ИНН 7418016143, КПП 742401001, ОГРН 1077418000417), экспертная комиссия отмечает полноту состава разделов Проекта, комплексный подход Разработчика к решению поставленной задачи обеспечения сохранности Объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории; а также системный характер представленных материалов и научную обоснованность предлагаемых проектных решений.

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

Приведенные в Проекте архивные и библиографические материалы, фрагменты исторических планов, современные фотографии рассматриваемого объекта культурного наследия и объектов, расположенных в границах территории проектирования, служат наглядной иллюстрацией к историко-градостроительному и ландшафтно-визуальному анализам исследуемой территории, результаты которых представлены графическими материалами.

Экспертная комиссия считает, что предложенный Разработчиком состав зон охраны Объекта культурного наследия, их границы, в целом, обоснованы, могут быть поддержаны экспертами, и соответствуют требованиям Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлениями Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972. Эксперты отмечают, что анализ современной градостроительной ситуации, результаты ландшафтно-визуального анализа с определением зоны видовых раскрытий Объекта послужили основанием для предложений Разработчиком Проекта для установления границ территорий зон охраны Объекта.

Графическое обеспечение Проекта комиссия экспертов считает достаточным.

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

Представленный Проект обеспечивает достижение целей, изложенных в Федеральном законе от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (Статья 34. Зоны охраны объектов культурного наследия).

### **Выводы экспертизы.**

Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века» (XIX в., декабрь 1917 г. - июнь 1918 г.) по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. им. Степана Разина, 4 в составе:

- охранная зона (ОЗ),
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «А»,
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «Б» (участки 1, 2),
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «В»,
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «Г»;

а также установление особых режимов использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века», расположенного по адресу: Челябинская область, город Троицк, улица им. Степана Разина, 4, представленных в составе научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века» по адресу: Челябинская область, город Троицк, улица им. Степана Разина, 4» (шифр: 24-023.ПЗО), выполненной в 2023 году Обществом с ограниченной ответственностью «Сфера» (ИНН 7418016143, КПП 742401001, ОГРН 1077418000417) **СООТВЕТСТВУЮТ (положительное заключение)** требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

### **К настоящему акту прилагаются:**

Приложение 1. Схема зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века» (XIX в., декабрь 1917 г. - июнь 1918 г.) по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. им. Степана Разина, 4.

Приложение 2. Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века» (XIX в., декабрь 1917 г. - июнь 1918 г.) по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. им. Степана Разина, 4.

Протокол № 1 организационного заседания экспертной комиссии.

Протокол № 2 итогового заседания экспертной комиссии.

**Дата оформления заключения экспертизы, являющаяся датой его подписания членами экспертной комиссии: 23 августа 2023 г.**

**Председатель экспертной комиссии**

**Ш.М. Хаутиев**

**Ответственный секретарь экспертной комиссии**

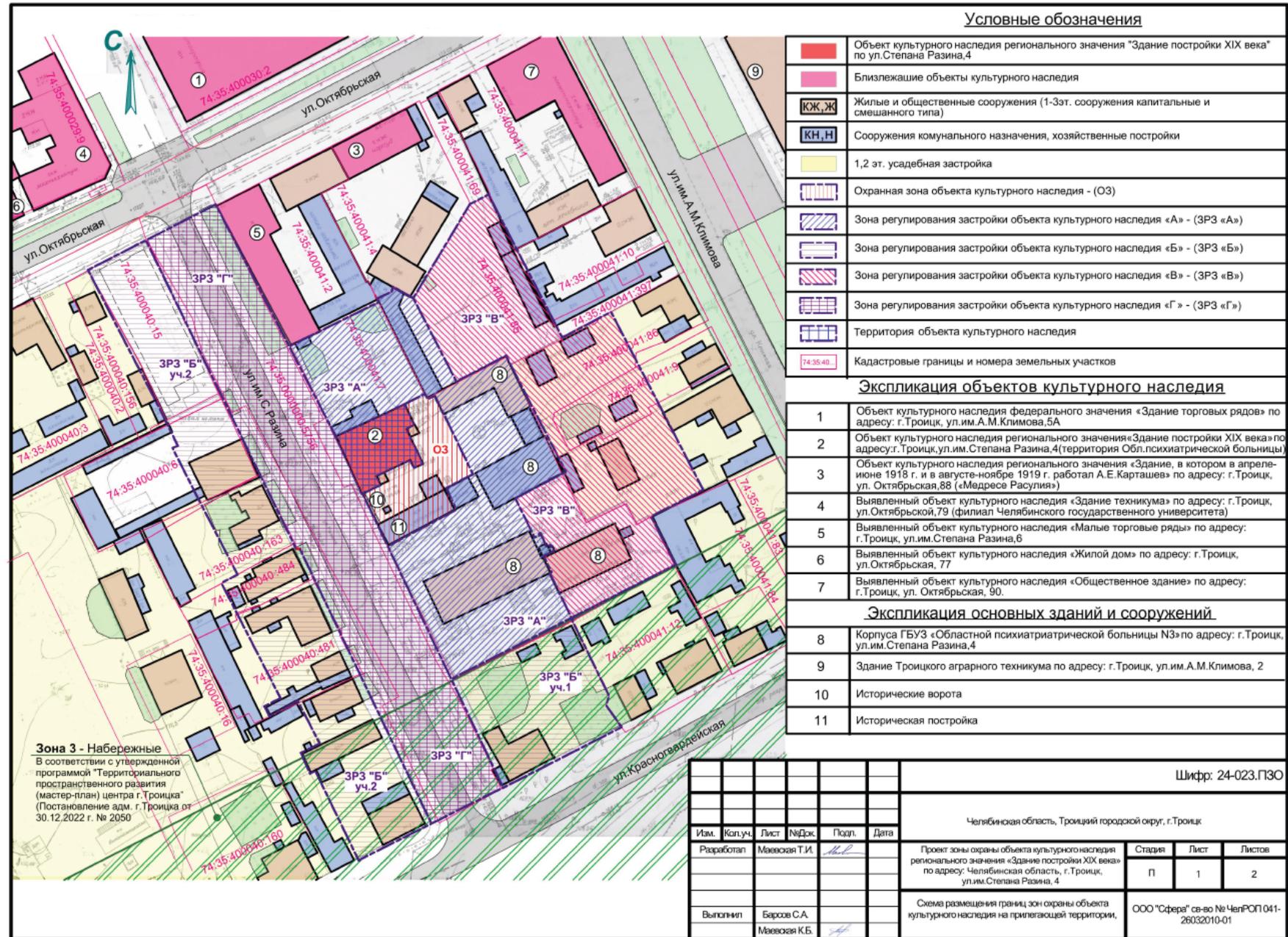
**Э.И. Месечан**

**Член экспертной комиссии**

**Л.М. Варюхина**

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы и приложения к акту составлены в электронном виде. В соответствии постановлением Правительства РФ от 27 апреля 2017 г. № 501 «О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе» представленные документы экспертами подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью.

**Схема зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века» (XIX в., декабрь 1917 г. - июнь 1918 г.) по адресу: Челябинская область, город Троицк, улица им. Степана Разина, 4.**



**Приложение 2**  
к акту государственной  
историко-культурной экспертизы

**Режимы использования земель и земельных участков,  
требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Здание постройки XIX века» (XIX в., декабрь 1917 г. - июнь 1918 г.) по адресу:  
Челябинская область, г. Троицк, ул. им. Степана Разина, 4.**

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

№ п/п	Основные разрешённые виды использования	Особые режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны
1.	<p>Запрещение строительства объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды)</p>	<p>Разрешается:</p> <p>1) применение специальных мер, направленных на сохранение, восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов историко-градостроительной среды объекта культурного наследия (исторических входных групп, исторических каменных ворот и построек, расположенных в границах зоны);</p> <p>2) организация новых входных групп, исходя из функциональной и эксплуатационной потребности объекта культурного наследия, сохраняемых пристроенных к нему и исторической постройки, расположенной в границах зоны, в соответствии с общим архитектурным обликом объекта культурного наследия;</p> <p>3) применение традиционных строительных и отделочных материалов и способов отделки (фасады – кирпич, штукатурка под покраску, бутовый камень, дерево, покрытие скатных крыш – кровельная сталь) с использованием колористической гаммы, соответствующей историко-градостроительной среде объекта культурного наследия,</p> <p>4) проведение всех видов работ (земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ) при обеспечении сохранности объекта культурного наследия, согласно ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".</p> <p>Запрещается:</p> <p>1) строительство объектов капитального строительства, за исключением применения</p>

		<p>специальных мер, направленных на восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов историко-градостроительной среды объекта культурного наследия;</p> <p>2) применение в разрешенном строительстве дисгармоничных архитектурных решений, строительных материалов, способов отделки и колористических решений;</p> <p>3) фрагментарная окраска фасадов;</p> <p>4) проведение строительных работ без археологического наблюдения.</p>
2.	<p>Ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, не входящих в состав объекта культурного наследия, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм</p>	<p>Разрешается:</p> <p>1) капитальный ремонт и реконструкция пристроев к объекту культурного наследия, исторических кирпичных ворот и исторической постройки, расположенных на территории зоны, без увеличения плановых и высотных габаритов;</p> <p>2) применение традиционных строительных и отделочных материалов (фасады – кирпич, штукатурка под покраску, бутовый камень, дерево, покрытие скатных крыш – кровельная сталь) с использованием колористической гаммы, соответствующей историко-градостроительной среде объекта культурного наследия;</p> <p>3) капитальный ремонт, реконструкция крылец существующих входных групп объекта культурного наследия и исторической постройки.</p> <p>Запрещается:</p> <p>1) капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и некапитальных строений, пристроев, надстроев с изменением их параметров в плане и по высоте;</p> <p>2) применение при капитальном ремонте, реконструкции дисгармоничных по отношению к историческим сооружениям архитектурных решений, строительных материалов, способов отделки и колористических решений;</p> <p>3) фрагментарная окраска фасадов.</p>
3.	<p>Ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов)</p>	<p>Разрешается:</p> <p>1) хозяйственная деятельность, направленная на нормативное функциональное и эксплуатационное использование строений, на обеспечение сохранности объекта культурного наследия, исторических ворот и исторической постройки, расположенной в границах зоны;</p> <p>2) снос не представляющих историко-культурной ценности объектов капитального строительства, их частей и некапитальных строений, надстроев и пристроев к объекту культурного наследия и к</p>

		<p>историческим хозяйственным постройкам;</p> <p>3) капитальный ремонт, реконструкция, прокладка новых подводящих инженерных коммуникаций подземным способом, вынос инженерных коммуникаций городского значения;</p> <p>4) организация новых подъездов с устройством системы поверхностного водоотведения в сторону улицы им. Степана Разина,</p> <p>5) капитальный ремонт, реконструкция пешеходных тротуаров, дорожек, площадок с использованием в покрытии традиционных материалов;</p> <p>6) благоустройство территории с применением малых архитектурных форм и элементов благоустройства (скамьи, урны, фонари, ограды, ворота) стилистически единых и не диссонирующих с объектом культурного наследия, с предельно допустимыми высотными параметрами не более 1,5 м;</p> <p>7) устройство ночной подсветки объекта культурного наследия, исторических ворот и исторической постройки, расположенной в границах зоны, элементов благоустройства с учетом архитектурных особенностей объекта культурного наследия;</p> <p>8) применение оборудования освещения, отвечающего характеристикам элементов исторической среды.</p> <p>9) размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), навесов, павильонов на период проведения массовых мероприятий, для осуществления хозяйственной деятельности, с последующей их разборкой;</p> <p>10) проведение всех видов работ (земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ) при обеспечении сохранности объекта культурного наследия, согласно ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".</p> <p>Запрещается:</p> <p>1) размещение некапитальных строений: киосков, павильонов, пристроек и навесов хозяйственного назначения;</p> <p>2) размещение автопарковок, хозяйственных площадок;</p> <p>3) прокладка подводящих инженерных коммуникаций наземным и надземным способом;</p>
--	--	--

		<p>4) прокладка инженерных коммуникаций по фасадам зданий, расположенных по историческим линиям застройки улиц, обращенным на территории общего пользования;</p> <p>5) размещение взрыво- и пожароопасных объектов и технологий, наносящих вред объекту культурного наследия и историческим постройкам;</p> <p>6) размещение транспарантов-перетяжек; установка всех видов отдельно стоящих рекламных конструкций, в том числе на крышах строений;</p> <p>7) применение габаритных и высотных элементов благоустройства, малых архитектурных форм выше допустимых высотных параметров - не более 1,5 м;</p> <p>8) применение габаритного и высокого отдельно стоящего оборудования освещения;</p> <p>9) проведение всех видов работ (земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ) без археологического наблюдения.</p>
4.	<p>Сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов</p>	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) сохранение общей планировочной концепции территории;</li> <li>2) сохранение частей комплекса бывшей городской усадьбы в составе: объект культурного наследия, въездные ворота, одноэтажная историческая постройка;</li> <li>3) сохранение общей планировочной концепции дворового пространства объекта культурного наследия с возможностью проезда и прохода;</li> <li>4) мероприятия по озеленению территории: реновация существующих зеленых насаждений, посадка зеленых насаждений с предельно допустимым высотным параметром – не более 2 м: партерного озеленения, невысоких групп кустарников, клумб, рокариев, с применением нестационарных элементов озеленения (зелёные насаждения в контейнерах, вазонах).</li> </ol> <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) изменение общей планировочной концепции территории в пределах охранной зоны;</li> <li>2) функциональное использование сооружений и построек, которое может привести к искажению историко-градостроительной среды;</li> <li>3) применение в озеленении деревьев с объемной кроной и высоких пород кустарников выше предельно допустимого высотного параметра – не более 2 м.</li> </ol>
5.	<p>Сохранение сложившегося в охраняемом природном</p>	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) сохранение открытого дворового пространства</li> </ol>

	<p>ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде</p>	<p>перед северо- и юго-восточными фасадами, прохода и проезда от кирпичных въездных ворот с целью сохранения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде;</p> <p>2) санитарные вырубki, посадки зеленых насаждений в соответствии с коридорами видимости, ближними и дальними видовыми раскрытиями объекта культурного наследия.</p> <p>Запрещается:</p> <p>1) выполнение мероприятий по перепланировке и озеленению территории охранной зоны без учета сложившейся планировочной структуры территории, с нарушением коридоров видимости, ближних видовых раскрытий объекта культурного наследия, исторических ворот и исторической постройки;</p> <p>2) озеленение территории с применением деревьев с объемной кроной и высоких кустарников.</p>
6.	<p>Соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также сохранности охраняемого природного ландшафта</p>	<p>Разрешается:</p> <p>1) выполнение мероприятий по сохранению окружающей среды;</p> <p>2) функциональное использование сохраняемых пристроев к объекту культурного наследия, исторической постройки на территории зоны, в соответствии с требованиями по сохранению окружающей среды.</p> <p>Запрещается:</p> <p>1) проведение мероприятий, наносящих вред окружающей среде;</p> <p>2) функциональное использование сохраняемых пристроев, исторической постройки, не отвечающее требованиям в области охраны окружающей среды;</p> <p>3) применение строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую среду;</p> <p>4) замусоривание территории.</p>
7.	<p>Иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении</p>	<p>Разрешается:</p> <p>1) осуществление подъезда к объекту культурного наследия, к зданиям и сооружениям на территории зоны для проведения ремонтно-реставрационных работ и ведения хозяйственной деятельности;</p> <p>2) обеспечение пожарной и экологической безопасности территории, объектов капитального строительства и некапитальных строений.</p> <p>Запрещается:</p> <p>1) применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное</p>

	<p>воздействие на основания и конструкции объекта культурного наследия и сохраняемых построек.</p> <p>2) размещение взрывоопасных и пожароопасных объектов, технологий и веществ, наносящих вред объекту культурного наследия и сохраняемым постройкам;</p> <p>3) производство всех видов земляных работ без проведения археологических исследований и разработки мероприятий по обеспечению сохранности объекта культурного наследия;</p> <p>4) размещение базовых станций и вышек сотовой связи.</p>
--	--

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

№ п/п	Основные разрешённые виды использования	Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ «А»)
1.	Ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений	<p>Разрешается:</p> <p>1) строительство объектов капитального строительства и их частей, в том числе, вспомогательного и хозяйственного назначения со стилистикой, гармонично сочетающейся со стилистикой объекта культурного наследия, в соответствии с параметрами разрешенного строительства: высота до наивысшей точки венчающего карниза – не более 8 м, до верхней отметки конька скатной крыши – не более 12 м;</p> <p>2) применение традиционных строительных и отделочных материалов и способов отделки (фасады – кирпич, штукатурка под покраску, бутовый камень, дерево, покрытие скатных крыш – кровельная сталь) с использованием колористической гаммы, соответствующей историко-градостроительной среде объекта культурного наследия;</p> <p>3) применение при строительстве объектов капитального строительства и некапитальных строений, двускатной, вальмовой и полувальмовой форм крыш; для хозяйственных построек допускается односкатная форма крыши;</p> <p>4) размещение некапитальных строений со стилистикой, соответствующей решению объекта культурного наследия с высотными параметрами не более 5 м;</p> <p>5) проведение всех видов работ (земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ) при обеспечении сохранности объекта</p>

		<p>культурного наследия, согласно ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".</p> <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) строительство объектов капитального строительства и их частей с нарушением параметров разрешённого строительства высота до наивысшей точки венчающего карниза – не более 8 м, до верхней отметки конька скатной крыши – не более 12 м;</li> <li>2) применение в разрешенном строительстве дисгармоничных по отношению к объекту культурного наследия архитектурных решений, использование контрастных ярких цветовых решений, нетрадиционных строительных и отделочных материалов;</li> <li>3) фрагментарная окраска фасадов;</li> <li>4) строительство объектов капитального строительства промышленного назначения и объектов и сооружений коммунального назначения (городского или квартального);</li> <li>5) проведение строительных работ без археологического наблюдения.</li> </ol>
2.	<p>Ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений</p>	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и их частей с разрешенными параметрами: высота до наивысшей точки венчающего карниза – не более 8 м, до верхней отметки конька скатной крыши – не более 12 м;</li> <li>2) ремонт и реконструкция капитального пристроя со стороны северо-западного фасада объекта культурного наследия с учетом параметров разрешенной реконструкции;</li> <li>3) применение при капитальном ремонте, реконструкции сооружений двускатной, вальмовой и полувальмовой форм крыш, для хозяйственных построек допускается односкатная форма крыши;</li> <li>4) применение традиционных строительных и отделочных материалов (фасады – кирпич, штукатурка под покраску, бутовый камень, дерево, покрытие скатных крыш – кровельная сталь) с применением колористической гаммы объекта культурного наследия.</li> <li>5) ремонт некапитальных строений со стилистикой и колористическим решением, соответствующих решению объекта культурного наследия с высотными параметрами не более 5 м;</li> </ol>

		<p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и их частей, также капитального пристроя со стороны северо-западного фасада объекта культурного наследия с нарушением разрешенных параметров - высота до наивысшей точки венчающего карниза – не более 8 м, до верхней отметки конька скатной крыши – не более 12 м;</li> <li>2) применение при капитальном ремонте, реконструкции дисгармоничных по отношению к историческим сооружениям архитектурных решений, строительных материалов, способов отделки и колористических решений;</li> <li>3) фрагментарная окраска фасадов.</li> </ol>
3.	<p>Ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде</p>	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) хозяйственная деятельность, направленная на нормативное функциональное и эксплуатационное использование зданий и строений;</li> <li>2) изменение функционального назначения объектов, если это не противоречит обеспечению сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде;</li> <li>3) снос объектов капитального строительства и некапитальных строений и сооружений, не представляющих историко-культурной ценности;</li> <li>4) снос некапитального пристроя, снос капитального пристроя со стороны северо-западного фасада объекта культурного наследия при проведении мероприятий по обеспечению сохранности объекта культурного наследия;</li> <li>5) возведение хозяйственных построек не ближе 10 м от территории объекта культурного наследия;</li> <li>6) ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры;</li> <li>7) прокладка новых подводящих инженерных коммуникаций подземным способом;</li> <li>8) благоустройство территории с организацией новых хозяйственных проездов, пешеходных дорожек и площадок; с применением малых архитектурных форм и элементов благоустройства (скамьи, урны, фонари, ограды, ворота) стилистически единых и не диссонирующих с объектом культурного наследия;</li> <li>9) ремонт дорожных покрытий с устройством систем поверхностного водоотведения с дорожек</li> </ol>

		<p>и площадок в сторону улицы им. Степана Разина;</p> <p>10) установка рекламных конструкций малого формата:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- установка средств ориентирующей информации (памятные знаки, указатели, стенды) с габаритами не более 1,8 м по высоте и 1,2 м по ширине;</li><li>- размещение отдельно стоящих средств наружной рекламы и информации с площадью одной стороны информационного поля не более 1.5 кв.м;</li></ul> <p>11) размещение служебных, гостевых автопарковок и хозяйственных площадок в специально отведенных местах на нормативном расстоянии от объекта культурного наследия;</p> <p>12) устройство новых ограждений по историческим линиям застройки улиц, соответствующих следующим требованиям: с просветом не менее 50 процентов поверхности ограждения; высотой не более 2 м; материал ограждений – кирпич, бутовый камень, металлические кованые или сварные элементы;</p> <p>13) проведение всех видов работ (земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ) при обеспечении сохранности объекта культурного наследия, согласно ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".</p> <p>Запрещается:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>1) размещение автопарковок городского значения;</li><li>2) реконструкция и прокладка подводящих инженерных коммуникаций наземным и надземным способом;</li><li>3) возведение хозяйственных построек ближе 10 м от территории объекта культурного наследия;</li><li>4) устройство систем поверхностного водоотведения с дорожек и площадок в сторону объекта культурного наследия;</li><li>5) устройство новых ограждений по исторической линии застройки улиц, не соответствующих следующим требованиям: с просветом не менее 50 процентов поверхности ограждения; высотой не более 2 м; материал ограждений – кирпич, бутовый камень, металлические кованые или сварные элементы.</li></ul>
--	--	---

		<p>б) прокладка инженерных коммуникаций по фасадам зданий, формирующих линии застройки улиц, установка на фасадах, кондиционеров, антенн и иного инженерного оборудования.</p> <p>7) проведение всех видов работ (земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ) без археологического наблюдения.</p>
4.	<p>Сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды</p>	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) сохранение общей планировочной концепции территории;</li> <li>1) устройство ночной подсветки зданий, элементов благоустройства;</li> <li>2) строительство объектов капитального строительства (кроме хозяйственных построек) по исторической линии застройки улицы им. Степана Разина.</li> </ol> <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) изменение общей планировочной концепции территории в пределах охранной зоны;</li> <li>2) функциональное использование сооружений и построек, которое может привести к искажению историко-градостроительной и природной среды.</li> <li>3) применение в озеленении деревьев с объемной кроной и высоких пород кустарников выше предельно допустимого высотного параметра – не более 2 м.</li> </ol>
5.	<p>Сохранение сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде</p>	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) снос бетонного ограждения со стороны улицы им. Степана Разина и возведение на его месте ограждения со следующими требованиями: с просветом не менее 50 процентов поверхности ограждения; высотой не более 2,5 м; материал ограждений – кирпич, бутовый камень, металлические кованые или сварные элементы.</li> <li>3) озеленение территории: реновация существующих зеленых насаждений, посадка деревьев с компактной кроной, кустарников; установка рекламных конструкций малого формата и размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции) с учетом сложившихся видовых коридоров и секторов обзора объекта культурного наследия со стороны основных видовых раскрытий.</li> </ol> <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) возведение объектов капитального строительства и озеленение территории без учета сложившихся видовых коридоров и секторов</li> </ol>

		<p>обзора объекта культурного наследия со стороны основных видовых раскрытий;</p> <p>2) размещение растяжек, баннеров, плакатов, габаритных рекламных конструкций, в т.ч. на крышах зданий;</p> <p>3) озеленение территории с применением деревьев с объемной кроной и высоких кустарников.</p> <p>4) размещение визуальной информации, вывесок, информационных досок, препятствующих восприятию объекта культурного наследия, и площадью более 0,7 квадратного метра;</p>
6.	<p>Соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта</p>	<p>Разрешаются:</p> <p>1) выполнение мероприятий по сохранению окружающей среды.</p> <p>Запрещается:</p> <p>1) проведение мероприятий, наносящие вред окружающей среде;</p> <p>2) замусоривание территории;</p> <p>3) размещение коммунальных предприятий и сооружений, ведущее к ухудшению качества окружающей среды;</p> <p>4) применение строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую среду;</p> <p>5) замена функционального назначения сооружений, если это противоречит обеспечению сохранности объекта культурного наследия и окружающей среде (вредные выбросы, задымленность, ненормативный шумовой фон и т.д. )</p>
7.	<p>Иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде</p>	<p>Разрешается:</p> <p>1) осуществление подъезда к сооружениям для проведения ремонтно-реставрационных работ и ведения хозяйственной деятельности;</p> <p>2) обеспечение пожарной и экологической безопасности территории, объектов капитального строительства и некапитальных строений.</p> <p>Запрещается:</p> <p>1) применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на основания и конструкции объекта культурного наследия и исторических построек;</p> <p>2) размещение взрывоопасных и пожароопасных объектов, технологий и веществ.</p> <p>3) производство всех видов земляных работ без проведения археологических исследований и разработки мероприятий по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.</p> <p>4) размещение базовых станций и вышек сотовой связи.</p>

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

№ п/п	Основные разрешённые виды использования	Особые режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ «Б»)- участки 1, 2.
1.	Ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) строительство объектов капитального строительства, в том числе вспомогательного и хозяйственного назначения со стилистикой, гармонично сочетающейся со стилистикой объекта культурного наследия в соответствии с параметрами разрешенного строительства: - высота до наивысшей точки венчающего карниза для сооружений со скатной крышей – не более 8 м, до верхней отметки конька скатной крыши – 12 м; высота до наивысшей точки элементов зданий с плоской крышей – не более 10 м;</li> <li>2) применение традиционных строительных и отделочных материалов и способов отделки (фасады – кирпич, штукатурка под покраску, бутовый камень, дерево, покрытие скатных крыш – кровельная сталь, либо материалы, имитирующие натуральные) с использованием колористической гаммы, соответствующей историко-градостроительной среде объекта культурного наследия;</li> <li>3) применение при строительстве объектов капитального строительства и некапитальных строений, двускатной, вальмовой и полувальмовой форм крыш; для хозяйственных построек допускается односкатная форма крыши;</li> <li>4) размещение сооружений вспомогательного и хозяйственного назначения в глубине земельных участков с высотными параметрами не более 5 м.</li> </ol> <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) строительство объектов капитального строительства и их частей с нарушением параметров разрешённого строительства - высота до наивысшей точки венчающего карниза – не более 8 м, до верхней отметки конька скатной крыши – не более 12 м; - высота до наивысшей точки элементов зданий с плоской крышей – не более 10 м;</li> <li>2) применение в разрешенном строительстве дисгармоничных по отношению к объекту культурного наследия архитектурных решений, использование контрастных ярких цветовых решений, нетрадиционных строительных и</li> </ol>

		отделочных материалов; 3) фрагментарная окраска фасадов; 4) проведение строительных работ без археологического наблюдения.
2.	Ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и их частей с разрешенными параметрами: - высота до наивысшей точки венчающего карниза для сооружений со скатной крышей – не более 8 м, до верхней отметки конька скатной крыши – 12 м; высота до наивысшей точки элементов зданий с плоской крышей – не более 10 м;</li> <li>2) при капитальном ремонте и реконструкции, применение традиционных строительных и отделочных материалов (фасады – кирпич, штукатурка под покраску, бутовый камень, дерево, покрытие скатных крыш – кровельная сталь, либо материалы, имитирующие натуральные) с применением колористической гаммы пастельных тонов;</li> <li>3) применение при капитальном ремонте, реконструкции сооружений двускатной, вальмовой и полувальмовой форм крыш, для хозяйственных построек допускается односкатная форма крыши;</li> <li>4) ремонт некапитальных строений со стилистикой и колористическими решениями, соответствующими решению объекта культурного наследия с высотными параметрами не более 5 м;</li> </ol> <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) капитальный ремонт, реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей не в соответствии с нарушением разрешенных параметров: -высота до наивысшей точки венчающего карниза – не более 8 м, до верхней отметки конька скатной крыши – не более 12 м; -высота до наивысшей точки элементов сооружений с плоской крышей – не более 10 м;</li> <li>2) использование контрастных по отношению к объекту культурного наследия стиливых и ярких цветовых решений;</li> <li>3) фрагментарная окраска фасадов.</li> </ol>
3.	Ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) хозяйственная деятельность, направленная на нормативное функциональное и эксплуатационное использование зданий и строений;</li> <li>2) изменение функционального назначения объектов, если это не противоречит обеспечению</li> </ol>

		<p>сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде;</p> <p>3) снос объектов капитального строительства и некапитальных строений и сооружений, не представляющих историко-культурной ценности;</p> <p>4) ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры;</p> <p>5) прокладка новых подводящих инженерных коммуникаций подземным способом;</p> <p>6) благоустройство территории с капитальным ремонтом существующих элементов благоустройства, с организацией хозяйственных проездов и площадок, с организацией пешеходных тротуаров, площадок отдыха; с применением малых архитектурных форм и элементов благоустройства (скамьи, урны, фонари, ограды, ворота) стилистически единых и не диссонирующих с объектом культурного наследия;</p> <p>7) ремонт дорожных покрытий с устройством систем поверхностного водоотведения с дорожек и площадок в сторону улиц;</p> <p>8) устройство новых ограждений по линии застройки улицы им. Степана Разина и улицы Красногвардейская в соответствии со следующими требованиями: с просветом не менее 50 процентов поверхности ограждения; высотой не более 2 м; материал ограждений – кирпич, бутовый камень, металлические кованые или сварные элементы;</p> <p>9) установка рекламных конструкций малого формата:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- размещение средств ориентирующей информации (памятные знаки, указатели, стенды) с габаритами не более 1,8 м по высоте и 1,2 м по ширине;</li><li>- размещение отдельно стоящих средств наружной рекламы и информации с площадью одной стороны информационного поля не более 1.5 кв.м;</li><li>- установка на фасадах информационных конструкций (вывесок) не ниже верхней отметки окон первого и не выше нижней отметки окон второго этажа высотой не более 0,6 метра в виде отдельных букв и знаков и без использования открытого способа свечения;</li></ul> <p>размещение служебных, гостевых автопарковок и</p> <p>10) размещение хозяйственных площадок в специально отведенных местах.</p>
--	--	---

		<p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) размещение автопарковок городского значения;</li> <li>2) реконструкция и прокладка подводящих инженерных коммуникаций наземным и надземным способом;</li> <li>3) размещение транзитных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры,</li> <li>4) возведение хозяйственных построек, примыкающих к ограждениям со стороны улицы им. Степана Разина;</li> <li>5) устройство новых ограждений по линии застройки ул. Степана Разина и ул. Красногвардейская не соответствующих следующим требованиям: с просветом не менее 50 процентов поверхности ограждения; высотой не более 2 м; материал ограждений – кирпич, бутовый камень, металлические кованые или сварные элементы.</li> <li>6) прокладка инженерных коммуникаций по фасадам зданий, формирующих линии застройки улиц, установка на фасадах, кондиционеров, антенн и иного инженерного оборудования (за исключением плоских крыш с высокими парапетами).</li> </ol>
4.	<p>Сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды</p>	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) сохранение общей планировочной концепции территории;</li> <li>2) устройство ночной подсветки зданий, элементов благоустройства;</li> <li>3) сохранение исторической усадебной фоновой застройки (время строительства - конец 19-начало 20 вв.).</li> <li>4) строительство объектов капитального строительства (кроме хозяйственных построек) по историческим линиям застройки улицы им. Степана Разина и улицы Красногвардейская.</li> </ol> <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) изменение общей планировочной концепции территории в пределах охранной зоны;</li> <li>2) функциональное использование сооружений и построек, которое может привести к искажению историко-градостроительной и природной среды;</li> <li>3) применение в озеленении деревьев с объемной кроной и высоких пород кустарников выше предельно допустимого высотного параметра – не более 2 м.</li> </ol>
5.	<p>Сохранение сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения</p>	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) озеленение территорий: реновация существующих зеленых насаждений, посадка</li> </ol>

	открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде	<p>неввысоких деревьев с компактной кроной, кустарников с учетом сложившихся видовых коридоров и секторов обзора объекта культурного наследия со стороны основных видовых раскрытий;</p> <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) озеленение земельных участков без учета сложившихся видовых коридоров и секторов обзора объекта культурного наследия со стороны основных видовых раскрытий с улицы им. Степана Разина;</li> <li>2) размещение растяжек, баннеров, плакатов, габаритных рекламных конструкций, в т.ч. на крышах зданий;</li> <li>3) озеленение территории с применением деревьев с объемной кроной и высоких кустарников.</li> <li>4) размещение визуальной информации, вывесок, информационных досок, препятствующих восприятию объекта культурного наследия, и площадью более 0,7 квадратного метра.</li> </ol>
6.	Соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта	<p>Разрешаются:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) выполнение мероприятий по сохранению окружающей среды.</li> </ol> <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) проведение мероприятий, наносящие вред окружающей среде;</li> <li>2) замусоривание территории;</li> <li>3) применение строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую среду;</li> <li>4) замена функционального назначения сооружений, если это противоречит обеспечению сохранности объекта культурного наследия и окружающей среде (вредные выбросы, задымленность, ненормативный шумовой фон и т.д. )</li> </ol>
7.	Иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) осуществление подъезда к сооружениям для проведения ремонтно-реставрационных и строительных работ и ведения хозяйственной деятельности;</li> <li>2) обеспечение пожарной и экологической безопасности территории, объектов капитального строительства и некапитальных строений.</li> </ol> <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на основания и конструкции сооружений объекта</li> </ol>

	<p>культурного наследия и сохраняемых построек;</p> <p>2) размещение взрыво- и пожароопасных объектов, технологий и веществ;</p> <p>3) производство всех видов земляных работ без проведения археологических исследований;</p> <p>4) размещение базовых станций и вышек сотовой связи.</p>
--	--

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

№ п/п	Основные разрешённые виды использования	Особые режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ «В»).
1.	<p>Ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветowych решений</p>	<p>Разрешается:</p> <p>1) строительство объектов капитального строительства, в том числе вспомогательного и хозяйственного назначения в соответствии с параметрами разрешенного строительства: - высота до наивысшей точки венчающего карниза – не более 11 м, до верхней отметки конька скатной крыши – не более 15 м; - высота до наивысшей точки элементов зданий с плоской крышей – не более 13 м</p> <p>2) строительство объектов капитального строительства с применением традиционных строительных и отделочных материалов (фасады – кирпич, штукатурка под покраску, бутовый камень, дерево, покрытие скатных крыш – кровельная сталь, либо материалы, имитирующие натуральные) с использованием колористической гаммы, соответствующей историко-градостроительной среде объекта культурного наследия.</p> <p>Запрещается:</p> <p>1) строительство объектов капитального строительства промышленного назначения и объектов и сооружений коммунального назначения (городского или квартального);</p> <p>2) строительство объектов капитального строительства и их частей с нарушением параметров разрешённого строительства - высота до наивысшей точки венчающего карниза для сооружений со скатной крышей – не более 11 м, до верхней отметки конька скатной крыши – 15 м; - высота до наивысшей точки строительных</p>

		<p>конструкций для зданий с плоской крышей – не более 13 м;</p> <p>3) использование контрастных по отношению к объекту культурного наследия стиливых и ярких цветовых решений;</p> <p>4) фрагментарная окраска фасадов;</p> <p>5) проведение строительных работ без археологического наблюдения.</p>
2.	<p>Ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений</p>	<p>Разрешается:</p> <p>1) капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей в соответствии с разрешенными параметрами: - высота до наивысшей точки венчающего карниза для сооружений со скатной крышей – не более 12 м, до верхней отметки конька скатной крыши – 15 м; - высота до наивысшей точки строительных конструкций для зданий с плоской крышей – не более 13 м;</p> <p>2) при капитальном ремонте и реконструкции, применение традиционных строительных и отделочных материалов (фасады – кирпич, штукатурка под покраску, бутовый камень, дерево, покрытие скатных крыш – кровельная сталь, либо материалы, имитирующие натуральные) с использованием колористической гаммы, соответствующей историко-градостроительной среде объекта культурного наследия.</p> <p>Запрещается:</p> <p>1) капитальный ремонт, реконструкция существующих объектов капитального и некапитального строительства и их частей не в соответствии с разрешенными параметрами: - высота до наивысшей точки венчающего карниза для сооружений со скатной крышей – не более 12 м, до верхней отметки конька скатной крыши – 15 м; - высота до наивысшей точки строительных конструкций для зданий с плоской крышей – не более 13 м;</p> <p>2) фрагментарная окраска фасадов.</p> <p>3) использование в покрытии крыш и отделке фасадов ярких цветовых решений.</p>
3.	<p>Ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде</p>	<p>Разрешается:</p> <p>1) снос объектов капитального строительства и некапитальных строений и сооружений, не представляющих историко-культурной ценности;</p> <p>2) реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры;</p> <p>3) прокладка новых подводных инженерных</p>

		<p>коммуникаций подземным способом;</p> <p>4) устройство систем поверхностного водоотведения с дорожек и площадок в сторону ул. им. А.М.Климова;</p> <p>5) размещение служебных, гостевых автопарковок и хозяйственных площадок в специально отведенных местах</p> <p>8) установка рекламных конструкций малого формата:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение средств ориентирующей информации (памятные знаки, указатели, стенды) с габаритами не более 1,8 м по высоте и 1,2 м по ширине;</li> <li>- размещение отдельно стоящих средств наружной рекламы и информации с площадью одной стороны информационного поля не более 1.5 кв.м;</li> <li>- установка на фасадах информационных конструкций (вывесок) не ниже верхней отметки окон первого и не выше нижней отметки окон второго этажа высотой не более 0,6 метра в виде отдельных букв и знаков и без использования открытого способа свечения.</li> </ul> <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) размещение автопарковок городского значения;</li> <li>2) реконструкция и прокладка подводящих инженерных коммуникаций наземным и надземным способом;</li> <li>3) размещение транзитных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры,</li> <li>4) устройство систем поверхностного водоотведения с дорожек и площадок в сторону объекта культурного наследия.</li> </ol>
4.	<p>Сохранение сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде</p>	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) возведение новых объектов капитального строительства, реконструкция существующих зданий не выше 15 м. в глубине исторического квартала для обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде;</li> <li>2) озеленение территории: реновация существующих зеленых насаждений, посадка новых без ограничения высот.</li> </ol> <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) реконструкция существующих зданий и новое строительство выше параметров разрешенного строительства:</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>- высота до наивысшей точки венчающего карниза для сооружений со скатной крышей – не более 12 м,</li> </ul>

		<p>до верхней отметки конька скатной крыши – 15 м;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- высота до наивысшей точки строительных конструкций для сооружений с плоской крышей – не более 13 м;</li> <li>2) размещение растяжек, баннеров, плакатов, габаритных рекламных конструкций;</li> <li>3) размещение инженерных сооружений на крышах, за исключением плоских крыш с высокими парапетами.</li> </ul>
5.	<p>Сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде</p>	<p>Разрешается:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) устройство ночной подсветки зданий, элементов благоустройства;</li> <li>2) озеленение территории: реновация существующих зеленых насаждений, посадка новых;</li> <li>3) возведение новых объектов капитального строительства, реконструкция существующих зданий в виде фоновой застройки;</li> <li>4) использование гармоничных по отношению к объекту культурного наследия стиливых и цветовых решений.</li> </ul> <p>Запрещается:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) возведение новых объектов капитального строительства промышленного и коммунального (городского) назначения;</li> <li>2) установка кондиционеров, антенн и иного инженерного оборудования на фасадах и крышах зданий, обращенных в сторону объекта культурного наследия и территорий общего пользования.</li> <li>3) применение строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую застройку;</li> <li>4) использование контрастных по отношению к объекту культурного наследия стиливых и ярких цветовых решений.</li> </ul>
6.	<p>Соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта</p>	<p>Разрешается:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) выполнение мероприятий по сохранению окружающей среды;</li> </ul> <p>Запрещается:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) проведение мероприятий, несущих вред охране окружающей среды;</li> <li>2) функциональное использование сооружений и построек, не отвечающее требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении;</li> <li>3) замусоривание территории.</li> </ul>

7.	Иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) осуществление подъезда транспорта для проведения работ по ремонту, реконструкции и новому строительству зданий и сооружений и для ведения хозяйственной деятельности;</li> <li>2) обеспечение пожарной и экологической безопасности территории, объектов капитального строительства и некапитальных строений.</li> </ol> <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на основания и конструкции сооружений объекта культурного наследия и сохраняемых построек;</li> <li>2) размещение взрыво- и пожароопасных объектов, технологий и веществ;</li> <li>3) производство всех видов земляных работ без проведения археологических наблюдений;</li> <li>4) размещение базовых станций и вышек сотовой связи.</li> </ol>
----	--	---

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

№ п/п	Основные разрешённые виды использования	Особые режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ «Г»)
1.	Ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) возведение подземных объектов капитального строительства только для обслуживания транспортной и инженерной инфраструктур;</li> <li>2) строительство остановочных пунктов общественного транспорта, не перекрывающих зоны видимости объекта культурного наследия;</li> <li>3) строительство подземных линейных объектов инженерной инфраструктуры;</li> <li>4) установка рекламных конструкций малого формата, не перекрывающих зоны видимости объекта культурного наследия: <ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение средств ориентирующей информации (памятные знаки, указатели, стенды) с габаритами не более 1,8 м по высоте и 1,2 м по ширине;</li> <li>- размещение отдельно стоящих средств наружной рекламы и информации с площадью</li> </ul> </li> </ol>

		<p>одной стороны информационного поля не более 1.5 кв.м;</p> <p>5) проведение всех видов работ (земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ) при обеспечении сохранности объекта культурного наследия, согласно ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".</p> <p>Запрещается:</p> <p>1) строительство объектов капитального строительства, некапитальных строений и сооружений общественного назначения (торговые павильоны, киоски, навесы);</p> <p>2) строительство наземных и надземных объектов капитального строительства для обслуживания транспортной и инженерной инфраструктур;</p> <p>3) проведение строительных работ без археологического наблюдения.</p>
2.	<p>Ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений</p>	<p>Разрешается:</p> <p>1) капитальный ремонт, реконструкция существующих остановочных пунктов общественного транспорта;</p> <p>2) капитальный ремонт, реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры;</p> <p>3) капитальный ремонт, реконструкция существующих объектов транспортной инфраструктуры.</p> <p>Запрещается:</p> <p>1) капитальный ремонт, реконструкция объектов капитального строительства, некапитальных строений и сооружений общественного назначения (торговые павильоны, киоски, навесы).</p>
3.	<p>Ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде</p>	<p>Разрешается:</p> <p>1) снос объектов капитального строительства и некапитальных строений;</p> <p>2) капитальный ремонт и реконструкция существующих линейных объектов и наземной инженерной инфраструктуры;</p> <p>3) хозяйственная деятельность, направленная на нормативное функциональное использование земельного участка под развитие дорожной сети, тротуаров, велодорожек, газонов, карманов для стоянок;</p> <p>4) прокладка подводящих инженерных коммуникаций подземным способом;</p> <p>5) благоустройство территории с вертикальной планировкой и устройством систем</p>

		<p>поверхностного водоотведения;</p> <p>б) размещение приобъектных автопарковок вдоль проезжей части дороги;</p> <p>7) размещение временных инженерных сетей, сооружений (бытовок, ограждения и т.д.) на период проведения строительных работ;</p> <p>8) устройство местных, пожарных и технических проездов к зданиям;</p> <p>9) проведение всех видов работ (земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ) при обеспечении сохранности объекта культурного наследия, согласно ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".</p> <p>Запрещается:</p> <p>1) реконструкция и прокладка подводящих инженерных коммуникаций наземным и надземным способом;</p> <p>2) размещение транзитных объектов инженерной и транспортной инфраструктур.</p>
4.	<p>Обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде</p>	<p>Разрешается:</p> <p>1) сохранение и реновация существующих палисадников вдоль усадебной застройки по юго-западной стороне улицы им. Степана Разина;</p> <p>2) озеленение территории вдоль проезжей части улицы им. Степана Разина:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- реновация существующих зеленых насаждений (деревьев, кустарников, газонов);</li> <li>- посадка невысоких деревьев и кустарников с компактной кроной в соответствии с общим композиционным решением территории;</li> <li>- озеленение вдоль юго-западных границ территории и охранной зоны объекта культурного наследия с применением невысоких кустарников с компактной кроной, газонов;</li> <li>- формированием свободных от зеленых насаждений видовых коридоров и секторов обзора объекта культурного наследия со стороны основных видовых раскрытий по улице им. Степана Разина.</li> </ul> <p>Запрещается:</p> <p>1) размещение растяжек, баннеров, плакатов, габаритных рекламных конструкций;</p> <p>2) применение в озеленении высоких деревьев и кустарников с большой кроной;</p> <p>3) озеленение вдоль юго-западных границ территории и охранной зоны объекта культурного наследия с применением высоких деревьев и кустарников.</p>

5.	Сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) установка уличной мебели, элементов освещения;</li> <li>2) мероприятия по озеленению с применением невысоких деревьев и кустарников.</li> </ol> <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) размещение визуальной информации, вывесок, информационных досок, препятствующих восприятию объекта культурного наследия, и площадью более 0,7 квадратного метра, а также в виде коробов.</li> </ol>
6.	Соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта	<p>Разрешаются:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) мероприятия по сохранению окружающей среды.</li> </ol> <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) размещение взрывоопасных и пожароопасных объектов, технологий и веществ;</li> <li>2) размещение парковок с количеством машино-мест, превышающим нормативное согласно местным нормативам градостроительного проектирования г.Троицк.</li> </ol>
7.	Иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде	<p>Разрешается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) обеспечение транспортной и пожарной безопасности;</li> <li>2) организация подъезда спецтехники техники для обеспечения безопасности территории</li> </ol> <p>Запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на основания и конструкции сооружений объекта культурного наследия и сохраняемых построек;</li> <li>2) производство земляных работ, в том числе: прокладка траншей для коммуникаций, шурфы для инженерных исследований без проведения археологических исследований;</li> <li>3) размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожаро- и взрывоопасности</li> <li>4) размещение базовых станций и вышек сотовой связи..</li> </ol>

**ПРОТОКОЛ № 1**

**организационного заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века» (XIX в., декабрь 1917 г. - июнь 1918 г.) по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. им. Степана Разина, 4.**

г. Москва, г. Пенза, г. Ульяновск

14 июля 2023 г.

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

Хаутиев Шарпудин Маулиевич – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2032 от 25.12.2019 (полномочия действительны до 25.12.2023 в соответствии с постановлением Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022)).

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

Варюхина Ляйля Махмутовна - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 02.10.2019 г. №1478 (полномочия действительны до 02.10.2023 в соответствии с постановлением Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022)).

**Повестка дня:**

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

**Рассмотрели:**

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

**Решили:** утвердить следующий состав Экспертной комиссии: Э.И. Месечан, Ш.М. Хаутиев, Л.М. Варюхина.

2. Избрание председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Кандидатуры председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии были поставлены на голосование. Решение принято единогласно.

**Решили:** избрать председателем Экспертной комиссии Ш.М. Хаутиева, ответственным секретарем Экспертной комиссии – Э.И. Месечан.

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

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

1. В своей работе экспертная комиссия руководствуется статьями 30, 31 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия

(памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569, иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, а также настоящим порядком.

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

3. Решение экспертной комиссии принимается большинством голосов.

4. Экспертная комиссия ведёт следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;
- протоколы рабочих и итогового заседаний.

Протоколы подписываются всеми членами экспертной комиссии.

Работу экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь.

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

#### **Рассмотрели:**

Научно-проектную документацию «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века» по адресу: Челябинская область, город Троицк, улица им. Степана Разина, 4» (шифр: 24-023.ПЗО), выполненную в 2023 году Обществом с ограниченной ответственностью «Сфера» (ИНН 7418016143, КПП 742401001, ОГРН 1077418000417), которая представлена для проведения экспертизы в электронном виде в следующем составе:

#### **Том 1. Раздел I. Предварительные работы.**

1. Общие сведения.
2. Основные термины и определения.
3. Сведения об объекте культурного наследия.

#### **Том 1. Раздел II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию).**

1. Историко-культурные исследования:
  - 1.1 Краткие исторические сведения.
  - 1.2 Историко-архитектурная характеристика формирования объекта культурного наследия «Здание постройки XIX века».
  - 1.3 Историко-градостроительные исследования прилегающей к объекту культурного наследия «Здание постройки XIX века» территории.
  - 1.4 Натурные исследования территории. Фотофиксация объекта культурного наследия и прилегающей территории.
2. Анализ градостроительной документации.

3. Ландшафтно-визуальный анализ прилегающей территории:

3.1 Структурно-пространственный и визуальный анализ ландшафта.

3.2 Определение зон оптимального восприятия здания-памятника.

4. Историко-культурный опорный план.

5. Обоснование принятых проектных решений

Приложения:

Приложение №1 - Документы и материалы по объекту культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века», расположенному по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Троицк, ул. Степана Разина,4 (материалы, документы, список материалов и документов).

Приложение №2 - Иллюстрации к историко-библиографическим, архитектурным и архивным исследованиям по объекту культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века», расположенному по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Троицк, ул. Степана Разина,4 (иллюстрации, список иллюстраций).

Приложение №3 - Материалы по фотофиксации объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века», расположенному по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Троицк, ул. Степана Разина,4 (иллюстрации, список иллюстраций).

Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию) (графическая часть).

- Ситуационный план (аэрофотосъемка) расположения объекта культурного наследия «Здание постройки XIX века» на прилегающей территории;

- Ведомость чертежей комплекта ПЗО (обосновывающая часть). Состав научно-проектной документации;

- Выкопировка из кадастровой карты г. Троицка на июнь 2023г.;

- Ландшафтно-визуальный анализ. Структурно-пространственный и визуальный анализ ландшафта прилегающей территории;

- Ландшафтно-визуальный анализ. Схема определения оптимального восприятия объекта культурного наследия с основных точек его восприятия;

- Историко-культурный опорный план проектируемой территории.

Том 2. **Раздел III. «Проект зон охраны (итоговая утверждаемая часть)»**

«Итоговая (утверждаемая) часть проекта» (текстовая часть).

1. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века» по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. Степана Разина, 4

1.1. Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века».

1.2 Описание границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века»:

1.2.1. Описание границ охранной зоны (ОЗ).

1.2.2. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «А».

1.2.3. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «Б», уч. 1-2.

1.2.4. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «В».

1.2.5. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «Г».

1.3. Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века»:

1.3.1. Особые режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны ОЗ.

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

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

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

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

«Итоговая (утверждаемая) часть проекта» (графическая часть).

- Схема размещения границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века» на прилегающей территории, М 1:1000;

- Схема границ и поворотных точек зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века», М 1:1000.

Том 3. Раздел IV. «Корректировка границ территории».

**Решили:**

- каждый эксперт экспертной комиссии изучает представленные заказчиком на государственную историко-культурную экспертизу проектную документацию и выполняет её анализ в части соответствия действующему законодательству;

- дополнительные материалы не требуются.

5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

**Решили:** утвердить календарный план работы экспертной комиссии:

Дата	Наименование мероприятия, повестка дня	Ответственные исполнители
14 июля 2023 г.	Организационное заседание экспертной комиссии.	Ш.М. Хаутиев, Э.И. Месечан, Л.М. Варюхина
23 августа 2023 г.	Итоговое заседание экспертной комиссии. Оформление и подписание Акта экспертизы.	Ш.М. Хаутиев, Э.И. Месечан, Л.М. Варюхина

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

Председатель экспертной комиссии  
 Ответственный секретарь экспертной комиссии  
 Член экспертной комиссии

Ш.М. Хаутиев  
 Э.И. Месечан  
 Л.М. Варюхина

**ПРОТОКОЛ № 2**

**итогового заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века» (XIX в., декабрь 1917 г. - июнь 1918 г.) по адресу: Челябинская область, г. Троицк, ул. им. Степана Разина, 4.**

г. Москва, г. Пенза, г. Ульяновск

23 августа 2023 г.

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

Хаутиев Шарпудин Маулиевич – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2032 от 25.12.2019 (полномочия действительны до 25.12.2023 в соответствии с постановлением Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022)).

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

Варюхина Ляйля Махмутовна - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 02.10.2019 г. №1478 (полномочия действительны до 02.10.2023 в соответствии с постановлением Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022)).

**Повестка дня:**

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

**По 1-му вопросу:**

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

**Решили:**

Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века» (XIX в., декабрь 1917 г. - июнь 1918 г.) по адресу: Челябинская область, город Троицк, улица им. Степана Разина, 4 в составе:

- охранная зона (ОЗ),
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «А»,
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «Б» (участки 1, 2),
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «В»,
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ «Г»;

а также установление особых режимов использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века», расположенного по адресу: Челябинская область, город Троицк, улица им. Степана Разина, 4, представленных в составе научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание постройки XIX века» по адресу: Челябинская область, город Троицк, улица им. Степана Разина, 4» (шифр: 24-023.ПЗО), выполненной в 2023 году Обществом с ограниченной

ответственностью «Сфера» (ИНН 7418016143, КПП 742401001, ОГРН 1077418000417) **СООТВЕТСТВУЮТ (положительное заключение)** требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

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

**По 2-му вопросу:**

1. Ответственному секретарю Экспертной комиссии Э.И. Месечан направить на подпись оформленный текст заключения (Акта) экспертизы с формулировкой окончательных выводов. Решение принято единогласно.

2. Хаутиеву Ш.М., Месечан Э.И., Варюхиной Л.М. произвести подписание подготовленного заключения (Акта) усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569. Решение принято единогласно.

3. Передать заказчику Акт государственной историко-культурной экспертизы со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), с квалифицированными электронными подписями экспертов. Решение принято единогласно.

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

Председатель экспертной комиссии  
Ответственный секретарь экспертной комиссии  
Член экспертной комиссии

Ш.М. Хаутиев  
Э.И. Месечан  
Л.М. Варюхина