

АКТ
государственной историко-культурной экспертизы
научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта
культурного наследия федерального значения «Загородная дача
Яушевых (дер.)» по адресу: Челябинская область, город Троицк,
санаторий «Солнечный берег»

г. Москва

2 декабря 2019 г.

Настоящая историко-культурная экспертиза проведена в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Постановлением 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", Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 "Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе"

Дата начала проведения экспертизы: 5 ноября 2019 г.

Дата окончания проведения экспертизы: 2 декабря 2019 г.

Место проведения экспертизы: город Москва,
Челябинская область,
санаторий «Солнечный»

Сведения об экспертах:

Фамилия, имя, отчество:	Васильев Николай Валерьевич
Образование:	высшее
Специальность:	архитектор-реставратор
Ученая степень (звание):	-

Ответственный секретарь

Рыжко О.В.

Стаж работы: 29 лет
Место работы и должность: Директор АНО «ЭКОН»
Реквизиты аттестации: Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 02.10.2019 № 1478.

Объекты экспертизы:

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;
- проекты зон охраны объекта культурного наследия;
- 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 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;
 - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия

Фамилия, имя, отчество: **Рыжко Ольга Валентиновна**
Образование: высшее
Специальность: архитектор
Ученая степень (звание): –
Стаж работы 27 лет
Место работы и должность: Руководитель архитектурно-реставрационной мастерской ООО «Проектное бюро «ГрандВилль», ГАП

Реквизиты аттестации: Приказ Министерства культуры Российской Федерации об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 26 апреля 2018 г., № 580.

Объекты экспертизы:

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- **проекты зон охраны объекта культурного наследия;**
- документация или разделы документации, обосновывающей 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 территорий объекта культурного наследия

либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;
 - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Фамилия, имя, отчество: Страхова Людмила Дмитриевна
Образование: Высшее
Специальность: Инженер-строитель
Ученая степень (звание): -
Стаж работы: 42 года
Место работы и должность: Эксперт АНО «ЭКОН».
Реквизиты аттестации: Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 07.12.2016 г. № 2678

Объекты экспертизы:

- объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;
- проекты зон охраны объекта культурного наследия;
- документация, обосновывающая проведение работ по сохранению объекта культурного наследия

Сведения о заказчике:

Наименование: ООО "НПФ "ГАМАС"
Юридический адрес: 196608, г. Санкт Петербург, г. Пушкин, Октябрьский бульвар, д. 50/30, лит. А, помещение

Фактический адрес: 7-Н (К.8)
196608, г. Санкт Петербург, г. Пушкин,
Октябрьский бульвар, д. 50/30, лит. А, помещение
7-Н (К.8)
ИНН: 7816457980
КПП: 782001001
БИК: 044525201

I. Цели и объекты экспертизы

Цель экспертизы:

Определение соответствия или несоответствия научно-проектной документации **«Проект зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Загородная дача Яушевых (дер.)» по адресу: Челябинская область, город Троицк, санаторий «Солнечный берег»,** требованиям государственной охраны объектов культурного наследия; обоснование принятия государственным органом власти решения об утверждении проекта зон охраны объекта культурного наследия.

Объект экспертизы:

Научно-проектная документация **«Проект зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Загородная дача Яушевых (дер.)» по адресу: Челябинская область, город Троицк, санаторий «Солнечный берег»,** разработанная ООО «НПФ «ГАМАС» в 2019 году.

II. Перечень представленных документов

Научно-проектная документация **«Проект зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Загородная дача Яушевых (дер.)» по адресу: Челябинская область, город Троицк, санаторий «Солнечный берег»** в 2019 г. в составе:

Проект зон охраны выполнен в виде трёх томов:

Том I. Исходно-разрешительная документация.

Том II Материалы по обоснованию проекта. Том включает текстовую и графическую части (Приложения).

Том III. Проект зон охраны. Утверждаемая часть проекта. Том включает текстовую и графическую части.

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

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

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

В процессе проведения государственной историко-культурной экспертизы был проведен комплексный анализ представленных материалов в части соответствия законодательству в области сохранения объектов культурного наследия.

При проведении государственной историко-культурной экспертизы произведены следующие исследования:

- ознакомление с исходно-разрешительной документацией;
- изучение архивных материалов и библиографических источников;
- анализ материалов историко-культурного опорного плана и иных материалов, содержащих информацию по истории развития и застройке исследуемой территории;
- ландшафтно-визуальный и градостроительный анализ территории.

Членом экспертной группы был осуществлен выезд на объект культурного наследия в город Троицк Челябинской области для проверки правильности принятых в проекте зон охраны решений.

Исследования проведены в объёме, достаточном для принятия вывода государственной историко-культурной экспертизы.

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

На государственную историко-культурную экспертизу представлена научно-проектная документация **«Проект зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Загородная дача Яушевых (дер.)» по адресу: Челябинская область, город Троицк, санаторий «Солнечный берег»**, разработанная ООО «НПФ «ГАМАС» в 2019 году в составе и объеме, предусмотренном техническим заданием на выполнение научно-исследовательских работ и действующим законодательством в области охраны объектов культурного наследия.

Проект зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Загородная дача Яушевых (дер.)» разработан на основании государственного контракта № 0169500000119000011.2019.33/ЭА-ПЭ от 03.07.2019 (далее – Контракт) между Государственным комитетом охраны объектов культурного наследия Челябинской области и ООО «НПФ «ГАМАС».

Целью данной работы является установление зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения «Загородная дача Яушевых (дер.)», режимов использования земель и земельных участков, и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон, обеспечивающих сохранность Объекта в его историко-градостроительной и природной среде на основании материалов историко-культурных исследований.

К основным задачам данного проекта относится зонирование территорий, необходимых для обеспечения сохранности Объекта в его историко-градостроительном и ландшафтном окружении, уточнение «бассейна» (ареала) видимости Объекта методом ландшафтно-визуального анализа с определением основных точек визуального восприятия Объекта.

Исторические сведения

Объект культурного наследия федерального значения «Загородная дача Яушевых (дер.)» находится на территории бывшего санатория «Солнечный», расположенный в 9 км к западу от г. Троицка, на левом берегу реки Уй. Река Уй является левым притоком реки Тобол, бассейна Северного Ледовитого океана и протекает по территории России и Казахстана.

Около 4 тысяч лет назад на этих территориях жили алакульские племена огнепоклонников, племена воинственных сарматов и др. первопоселенцев, которые уже приручили коня, добывали руду и плавил металл. Также был большой интерес к этому краю со стороны древнегреческих и римских ученых, исследователей, таких как Геродот, Аристотель, Гиппократ, Плиний и другие. Наиболее полное описание Урала дал астроном и географ античного мира Клавдий Птоломей, который разделил Уральский хребет на три части: Рипейские горы (Северный Урал), Римнийские горы (Средний Урал) и Норосские горы (Южный Урал).

В июне 1743 года, на высоком левом берегу реки Уй остановился лагерь экспедиционный отряд драгун под командованием бригадного генерала И.И. Неплюева, который принимает решение именно здесь заложить крепость, так как в междуречье рек Уй и Увелька пересекались пути и тропы, проложенные торговыми караванами купцов Средней Азии, Востока и Севера.

В мае 1743 в день праздника Святой Троицы оренбургским генерал-губернатором И. И. Неплюевым была заложена Ново-Троицкая крепость, посвященная Святой Троице, то же название получила церковь. При строительстве крепости первыми строениями были: канцелярская палата, провиантский амбар, цейхгауз, артиллерийский двор, гауптвахта, пороховой погреб, гарнизонные казармы, дом главнокомандующего (коменданта крепости), а также несколько офицерских домов.

В Троицкой крепости в 1771 году имелось «317 дворов и кроме гарнизона, состоящего из драгун и казаков, 869 душ мужского и 815 женского пола». Заглавное место среди достопримечательностей крепости отводилось Свято-Троицкому собору, так как он является ровесником города, одним из немногих оставшихся свидетелей его зарождения.

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

В междуречье Уя, Увельки и Миасса были открыты богатейшие золотоносные месторождения, которые породили «золотую лихорадку». В окрестностях станицы Степной, возникали золотые прииски, большие и малые, особой славой пользовались те, что принадлежали Потаповым, Цветковым, Подвинцевым. Позже здесь было открыто почтово-телефонное отделение, училище. И даже в начале XX века, когда заметно спал золотой ажиотаж, в станице проживало все еще 3210 человек. Станичники занимались хлеборобством, растили скот, сочетая это с выполнением обязанностей казачьего войска.

Постепенно Троицк становится культурным центром Южного Урала. Открываются церковно-приходские школы, начальные школы, уездное училище (1830), приходское училище (1839), женское училище (1861), училище для киргизских (казахских) детей (1861). Женское училище в 1870 г. становится прогимназией. В сентябре 1873 г. в городе открывается классическая мужская гимназия. Существует женская гимназия. Открывается знаменитое медресе «Расулия» (1884), которое названо по имени её основателя — известного башкирского религиозного деятеля Зайнуллы ишана Расулева. В 1879 г. открылась первая библиотека в Оренбургской губернии. В 1889 г. на 14 тысяч горожан приходилось 8 православных церквей, 4 мечети, 1 синагога. Население Троицка с самого его основания было многонациональным.

Последние десятилетия XIX - начало XX веков в торговых связях Троицка с купцами Востока были более благоприятным периодом. Количество караванов из Бухары в Троицк и обратно не уступало Ташкенту или Самарканду.

В конце XIX века Троицкий купец Лати́ф Яушев с братьями взяли в аренду у войскового казачества участок земли (0,8x0,3 км) на берегу реки Уй в окрестностях Троицка и построили загородную дачу. Династия, организовавшая строительство и владевшая до 1917 года будущим объектом культурного наследия «Загородная дача Яушевых (дер.)» относилась к сословию татарских мурз, которые не утратили своего влияния в перипетиях XVI-XVII веков.

В довольно обширный комплекс дачи входил главный дом, возведенный в 1900 году, дом для гостей, жилые дома для прислуги, трапезная, фонтаны в небольших круглых бассейнах и другие постройки.

Участок соснового бора использовался как парк. К югу от главного дома располагался каскад фонтанов и регулярная часть парка.

Дачный комплекс Яушевых (конец XIX – начало XX вв.) состоял, по данным паспортов, составленных 20 сентября 2000 года, из следующих зданий и построек (на государственной охране по данным ЕГРОКН в настоящее время стоит только Главный дом):

1. Главный дом (1900г.);
2. Дом для гостей (начало XX в.) – расположен в восточной части комплекса;
3. Трапезная;
4. Дом для прислуги;
5. Дом жилой;
6. Дом конюха (начало XX в.) – расположен в западной части комплекса;
7. Купальня (начало XX в.);
8. Ледник (начало XX в.) – расположен в южной части комплекса, рядом с трапезной (сейчас разрушен);
9. Мостик декоративный;
10. Погреб;
11. Прачечная;
12. Стена (фрагмент);
13. Столовая для прислуги;
14. Фонтаны (начало XX в.) – первый расположен перед южным фасадом главного дома, второй – перед северным фасадом трапезной, третий – по основной аллее в нескольких метрах от теплицы;
15. Теплица.

Все эти постройки, вместе с прекрасным парком, имевшим, по традиции регулярную и нерегулярную части, образовывали элегантный ансамбль, очень характерный для подобных загородных комплексов в стиле поздней эклектики, в изобилии появлявшихся в России в начале XX века и как правило, принадлежавших представителям купечества и мелкой буржуазии.

После 1917 года дача Яушевых была реквизирована и использовалась как дом отдыха, в 1924 году принадлежала сберкассе Троицка. В 1926 году после незначительных перестроек и утепления дача превращена в туберкулезный санаторий.

В 1941-45 годы здесь формировались воинские части, в том числе Челябинский добровольческий танковый корпус.

В начале 1990-х годов санаторий «Солнечный» практически перестал существовать как лечебное заведение.

В 1992-95 гг. были выполнены ремонтно-реставрационные работы на главном здании комплекса (заменены на аналогичные пришедшие в негодность бревна нижних венцов, дощатая обшивка стен, наличники, кровля), дому был возвращен первоначальный облик.

В 1995 г. в соответствии с Указом Президента Российской Федерации №176 от 20.02.1995 «Об утверждении перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения» «Загородная дача Яушевых (дер.)», 1900 г., по адресу: Челябинская область, город Троицк, санаторий «Солнечный берег» была принята под государственную охрану как памятник истории и культуры федерального значения.

В результате пожара в 2002 году главный дом дачи Яушевых было практически полностью уничтожено, от прежнего сложного здания сохранилась нижняя бревенчатая часть, декор и планировка были полностью утрачены. По одной из версий пожар возник в результате "шалости" детей, отдыхавших в бывшем санатории.

По данным, представленным в описании к паспорту памятника истории и культуры, утраченный дом был прямоугольный в плане, с двухэтажным центральным объемом и пониженными одноэтажными, боковыми. Здание имело цокольный этаж, компенсирующий изменения рельефа местности и особенно высокий на южном фасаде. Дом был деревянным, рубленным без остатка и обшитым деревянным тесом. Крыша с металлической кровлей, многоскатная, сложной формы.

Композиционный принцип построения основного, двухэтажного объема дома – центрально-осевая симметрия, обеспеченная акцентуацией на каждом фасаде фронтонами. Главная ось объема подчеркнута двухъярусной башенкой под фигурной кровлей под шпилем, карнизы которой украшены ажурным подзором. Трехчастная композиция построения основного объема выявлялась на боковых, продольных фасадах, где резные по форме и размерам окна второго этажа, а также резной характер декора с видимым трехчастным делением по горизонтали выявлял различные по функциональному назначению внутренние помещения.

В южной части на втором этаже располагался зал, что подчеркнуто на главном фасаде большим полуциркульным окном с мелкой расстекловкой. Также полуциркульные, но меньшего размера, окна – на южных флангах боковых фасадов. Жилое назначение расположенных по коридорной системе помещений второго этажа в центральной части объема отражалось на фасаде

прямоугольными окнами в резных наличниках. Со стороны северного паркового фасада находились застекленные светелки на втором этаже. Центральное прямоугольное окно северного фасада с лучковым завершением было фланкировано парами полуциркульных окон, аналогичные пары окон находились и на боковых сторонах восточного и западного фасадов. Северный фасад венчал небольшой фронтоном, фланкированный четырехгранными пирамидальными шатрами со шпильями, в каждой грани которых имелись выпускные окна в деревянных резных обрамлениях. Украшением служили также деревянные столбики с четырехгранной кровлей, декорированные накладным орнаментом и прорезным подзором. По всему периметру второго этажа центральный объем украшен также кружевным трехъярусным подзором карниза.

К сожалению, при разработке органом охраны объектов культурного наследия Челябинской области учетной и охранной документации выполняемой в целях регистрации сведений об объекте культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Единый реестр), в понятие «Загородная дача Яушевых (дер)» был включен только Главный дом, который к тому же с 2002 г. находился в руинированном состоянии. Это нашло отражение как в утвержденном проекте границ территории объекта культурного наследия, так и в документах, направленных на регистрацию в отдел Единого реестра Минкультуры России. Однако, на взгляд экспертов, при постановке на государственную охрану данного объекта должен был быть учтен весь ансамбль дачи, с жилыми, хозяйственными постройками, а также парком, включенными в пообъектный состав ансамбля, что было бы методически более правильно. Тем не менее, в настоящее время в качестве объекта культурного наследия рассматривается только одно здание Главного дома как отдельный памятник истории и культуры, а остальные здания, вместе с парком должны быть обеспечены защитой как элементы ценной историко-градостроительной среды. По мнению экспертов, задачей органа охраны объектов культурного наследия Челябинской области должно стать безотлагательное проведение работ по уточнению пообъектного состава ансамбля, путем выявления историко-культурной ценности всех его элементов, определение новой границы территории и предмета охраны, и, в завершение, выполнение государственной историко-культурной экспертизы, направленной на корректировку сведений Единого реестра об объектах культурного наследия.

Исходя из этого, рассматриваемый проект зон охраны учитывает сложившуюся ситуацию, а предлагаемые решения по установлению режимов использования земель в границах зон охраны, позволят в любом случае

сохранить ценные элементы историко-градостроительной среды и окружающего ландшафта.

Сведения, выявленные и установленные в результате проведения анализа объекта экспертизы

Проект зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Загородная дача Яушевых (дер.)», расположенный по адресу: Челябинская область, город Троицк, санаторий «Солнечный берег», режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон разработан в целях определения требований, ограничений и предпочтений градостроительной деятельности, соблюдение которых обеспечит сохранность объекта культурного наследия, регенерацию и преемственное развитие их историко-градостроительного и природного окружения, приведения разрабатываемой градостроительной документации в соответствие с законодательством в области охраны объектов культурного наследия.

Проект зон охраны выполнен в соответствии с требованиями «Положения о зонах охраны объектов культурного наследия», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972, а также в соответствии с «Методикой проведения историко-культурных исследований с определением территорий объектов культурного наследия (произведений ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства), зон их охраны, предметов охраны и режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах зон охраны объектов культурного наследия (произведений ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства)» (одобрены Росохранкультурой письмом от 4 сентября 2009 г. № 05-4-2078), «Методических указаний по проведению визуально-ландшафтного анализа условий восприятия объектов культурного наследия в их исторической и природной среде» (одобрены Росохранкультурой письмом от 16 ноября 2009 г. № 05-4-2616).

Для этого в составе работы были произведены:

- сбор исходных данных;
- историко-культурные исследования;
- анализ действующей и разрабатываемой документации территориального планирования, документации по планировке территорий и градостроительного зонирования;
- разработка материалов историко-культурного опорного плана территории исследования;
- анализ визуального восприятия объекта культурного наследия в его исторической и природной среде;

- разработка проекта зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Загородная дача Яушевых (дер.)», расположенного по адресу: Челябинская область, город Троицк, санаторий «Солнечный берег»;

- разработка режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам на территории зон охраны объекта культурного наследия, включая определение требований к сохранению объекта культурного наследия в его исторической и/или природной среде, обоснование возможности регенерации историко-градостроительной среды.

Исходные данные содержат:

- сведения об объекте культурного наследия, расположенного на исследуемой территории, внесенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

- материалы анализа действующей и разрабатываемой документации территориального планирования, документации по планировке территорий и градостроительного зонирования, включающие сведения Росреестра о земельных участках, расположенных в пределах границ территории исследования и отраженные в Адресной схеме территории участков.

- материалы карты градостроительного зонирования Троицкого городского округа в правилах землепользования и застройки территории Троицкого городского округа, утвержденные решением Собрания депутатов города Троицка от 24.06.2009г. № 120 (в редакции от 27.09.2018 г.).

Обосновывающие материалы Проекта включают следующие данные.

Материалы исходно-разрешительной документации (Том 1 Шифр: 11201933/1- ИРД) содержат учетно-информационные карточки и паспорта памятника истории и культуры на владение и строения всего Комплекса.

Материалы историко-культурных исследований (Том 2 Шифр: 11201933/1-МОП) содержат результаты архивно-библиографических изысканий и натурных исследований по всем элементам застройки в границах территории исследования. В приложении даны копии исторических планов и чертежей окрестностей рассматриваемой территории из Российского государственного военно-исторического архива, а также копии архивных фотоматериалов.

Историческая и пояснительная записки, учетно-информационные карточки и паспорта памятника истории и культуры на весь комплекс дачи Яушева, содержат сведения об основных исторических этапах, функциональном использовании, а также историко-культурную оценку зданий и строений, которые, **по мнению экспертов, являются вполне достаточными для обоснования требований к видам работ по отдельным строениям на этой территории.**

Материалы историко-градостроительных исследований (Том 2 Шифр: 11201933/1-МОП) содержат схемы: «Ситуационный план», «Историко-культурный опорный план», а также текстовые материалы в виде пояснительной записки с результатами предварительного заключения об историко-культурной ценности территории исследования и ее отдельных элементов.

Материалы визуально-градостроительного и ландшафтного анализа (Том 2 Шифр: 11201933/1-МОП) содержат данные анализа условий восприятия объектов культурного наследия в их исторической и природной среде.

Графический раздел к анализу содержит следующие схемы: «Ландшафтно-визуальный анализ территории. Схема бассейнов видимости и формирования наиболее ценных видов».

Выводы проведенных исследований, обосновывающие проект зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Загородная дача Яушевых (дер.)», расположенный по адресу: Челябинская область, город Троицк, санаторий «Солнечный берег», представлены в Томе 2 (Шифр: 11201933/1-МОП).

Выводами материалов историко-культурного опорного плана установлено следующее:

В целях выявления наиболее устойчивых принципов формирования видовых раскрытий района исследования и их композиционных особенностей, определяющих ценностные визуальные характеристики территории был выполнен анализ условий восприятия объектов культурного наследия в их историко-градостроительной и природной среде, включивший в частности определение условий зрительного восприятия объектов культурного наследия в контексте взаимодействия со сложившимся градостроительным окружением и природным ландшафтом.

Следует отметить, что границы территории исследования и направления проверки визуального восприятия были определены проектировщиками с учетом распространения зон видимости объекта культурного наследия, зон прогнозируемой видимости объекта проектирования, на основе натурного обследования территории, анализа исторических и современных картографических материалов и материалов фотофиксации.

На схеме визуально-ландшафтного анализа восприятия объектов культурного наследия в их историко-градостроительной и природной среде отображены:

- элементы ландшафтной структуры: отметки рельефа, элементы линейной гидрографии, высокорослые и низкорослые насаждения;
- элементы планировочной структуры: современная улично-дорожная сеть, утраченные исторические трассы, границы кадастровых участков;
- элементы объемно-пространственной структуры: здания, сооружения, в том числе утраченные;
- бассейны видимости объекта культурного наследия с основных направлений его визуального восприятия; характерные точки визуального восприятия объектов культурного наследия; границы ценных секторов обзора объекта культурного наследия.

На основании материалов проведенного в рамках рассматриваемого Проекта визуально-ландшафтного анализа сделана следующая констатация.

Объект культурного наследия федерального значения «Загородная дача Яушевых (дер.)» играл роль локальной архитектурной доминанты на фоне окружающего ландшафта и окружающей малоэтажной застройки парка и являлся главным зданием комплекса дачи Яушевых, состоявших из главного дома, дома для гостей, трапезной, дома для прислуги, дома жилого, дома конюха, купальни, ледника, мостика декоративного, погреба, прачечной, фрагмента стены, столовой для прислуги, фонтанов, теплицы и парка. При этом, ввиду частичных утрат ряда исторически-ценных объектов комплекса, руинированного и неудовлетворительного их состояния, частичной трансформации территории парка, его историко-архитектурное и ландшафтно-планировочное значение частично утрачено;

- наличие обширной и свободной от застройки территории вокруг санатория «Солнечный берег», не позволяет при подъезде к нему со стороны города Троицк, оценить панорамные виды бывшего комплекса дачи Яушевых, ввиду того, что все объекты расположены на значительном расстоянии друг от друга, в глубине заброшенного парка с природной древесно-кустарниковой растительностью;

- основным условием зрительного восприятия объекта культурного наследия является сохранение просматриваемого визуального канала парковых аллей бывшего парка санатория, а также прилегающей территории к объекту культурного наследия - левого побережья реки Уй.

- выявленные особенности современной градостроительной ситуации на территории, прилегающей к объекту культурного наследия, имеют первостепенное значение для определения границ охранной зоны, зоны охраняемого природного ландшафта и зон регулируемой застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия федерального значения «Загородная дача Яушевых (дер.)» и соответственно, назначения градостроительных регламентов в границах зон.

- объемно-пространственные параметры Объекта воспринимаются полностью с ближних расстояний, а с северной стороны – со среднего расстояния (фрагментарное восприятие);

- необходимо сохранение характера рельефа, его особенностей, характерных природных элементов: оврагов, прибрежной зоны реки Уй как важных элементов природного ландшафта, участвующих в визуальном восприятии комплекса.

Эксперты, поддерживают приведенные выше выводы анализа визуального восприятия рассматриваемого объекта культурного наследия и правильное отражение их в представленных схемах и материалах.

Материалы анализа действующей документации территориального планирования, документации по планировке территорий и градостроительного зонирования, правил землепользования застройки (Том 2 Шифр: 11201933/1-МОП) содержат оценку существующего положения и предложения по актуализации границ участков, являющихся градостроительной основой для последующего определения границ особых режимов использования земель и назначения требований к градостроительным параметрам застройки.

Проектные предложения по установлению границ территорий зон охраны (Том 3 Шифр: 11201933/1- ПЗО) содержат конкретные предложения по установлению границ регламентных участков зон охраны, границ особых режимов использования земель и режимы использования территорий земельных участков и требования к градостроительным параметрам застройки.

ОХРАННАЯ ЗОНА

объекта культурного наследия федерального значения «Загородная дача Яушевых (дер.)»

Территория **охранной зоны** объекта культурного наследия федерального значения «Загородная дача Яушевых (дер.)», состоит из **трех** участков (ОЗ участок 1, ОЗ участок 2, ОЗ участок 3), представляющих собой замкнутые контуры.

ОПИСАНИЕ ГРАНИЦ УЧАСТКА (ОЗ участок 1):

Точки 5-6: от точки 5 в северо-восточном направлении до точки 6;

Точки 6-7: от точки 6 в восточном направлении до точки 7;

Точки 7-8: от точки 7 в южном направлении до точки 8;

Точки 8-9: от точки 8 в западном направлении до точки 9;
 Точки 9-10: от точки 9 в северо-западном направлении до точки 10;
 Точки 10-11: от точки 10 в северо-западном направлении до точки 11;
 Точки 11-12: от точки 11 в юго-западном направлении до точки 12;
 Точки 12-5: от точки 12 в северо-западном направлении до точки 5.

**КООРДИНАТЫ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ
 ОХРАННОЙ ЗОНЫ ОБЪЕКТА (ОЗ УЧАСТОК 1)**

Обозначение поворотных точек	Координаты характерных точек в МСК-74	
	х	у
5	486065.62	2326239.55
6	486084.57	2326272.91
7	486083.90	2326336.34
8	486023.72	2326339.70
9	486022.39	2326309.58
10	486039.12	2326290.32
11	486048.74	2326263.83
12	486046.53	2326243.68

ОПИСАНИЕ ГРАНИЦ УЧАСТКА (ОЗ участок 2):

Точки 13-14: от точки 13 в северо-восточном направлении до точки 14;
 Точки 14-15: от точки 14 в юго-восточном направлении до точки 15;
 Точки 15-16: от точки 15 в восточном направлении до точки 16;
 Точки 16-17: от точки 16 в юго-восточном направлении до точки 17;
 Точки 17-18: от точки 17 в юго-западном направлении до точки 18;
 Точки 18-19: от точки 18 в северо-западном направлении до точки 19;
 Точки 19-13: от точки 19 в северо-западном направлении до точки 13.

**КООРДИНАТЫ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ
 ОХРАННОЙ ЗОНЫ ОБЪЕКТА (ОЗ УЧАСТОК 2)**

Обозначение поворотных точек	Координаты характерных точек в МСК-74	
	х	у
13	486067.0423	2326382.6288
14	486083.5198	2326467.2862
15	486034.4409	2326481.0212
16	486035.4827	2326512.0321

17	485997.1657	2326517.1650
18	485993.4500	2326488.3600
19	486000.9382	2326390.5413

ОПИСАНИЕ ГРАНИЦ УЧАСТКА (ОЗ участок 3):

Точки 20-21: от точки 20 в северном направлении до точки 21;
Точки 21-22: от точки 21 в северо-восточном направлении до точки 22;
Точки 22-23: от точки 22 в восточном направлении до точки 23;
Точки 23-24: от точки 23 в южном направлении до точки 24;
Точки 24-25: от точки 24 в юго-западном направлении до точки 25;
Точки 25-26: от точки 25 в западном направлении до точки 26;
Точки 26-27: от точки 26 в юго-западном направлении до точки 27;
Точки 27-28: от точки 27 в юго-западном направлении до точки 28;
Точки 28-29: от точки 28 в юго-западном направлении до точки 29;
Точки 29-20: от точки 29 в западном направлении до точки 20.

КООРДИНАТЫ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ОХРАННОЙ ЗОНЫ ОБЪЕКТА (ОЗ УЧАСТОК 3)

Обозначение поворотных точек	Координаты характерных точек в МСК-74	
	х	у
20	486004.3868	2326666.4950
21	486041.7950	2326666.4950
22	486113.6910	2326685.9282
23	486110.8468	2326821.1258
24	486089.4600	2326821.6600
25	486072.6945	2326763.8344
26	486072.6779	2326734.6333
27	486045.1151	2326728.7674
28	486039.2000	2326702.2550
29	486004.3868	2326690.4856

РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ В ГРАНИЦАХ ОХРАННОЙ ЗОНЫ ОБЪЕКТА (ОЗ УЧАСТОК 1, ОЗ УЧАСТОК 2, ОЗ УЧАСТОК 3)

Общие требования режимов использования земель в границах охранной зоны предусматривают:

Обеспечение сохранности объекта культурного наследия, включая его градостроительную роль и характеристики в окружающей историко-градостроительной среде посредством:

- проведение научно-исследовательских работ, направленных на изучение, выявление ценных в историко-архитектурном плане объектов, являвшихся неотъемлемой частью Комплекса дачи Яушева, и постановку их под государственную охрану в установленном законом порядке, в случае подтверждения их историко-культурной ценности;

- запрещения строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия, ограничения капитального ремонта и реконструкции инженерных сооружений и объектов благоустройства и их частей, в том числе касающегося изменения их параметров, размеров, пропорций, применения отдельных строительных материалов и цветовых решений;

- ограничения хозяйственной деятельности;

- демонтажа диссонирующих относительно характеристик объекта культурного наследия объектов.

Сохранение и поддержание ценных градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной среды, в том числе посредством адаптации (включая объёмную) дисгармоничных и неадаптированных к ценным (или нейтральным относительно характеристик объекта культурного наследия) характеристикам историко-градостроительной среды объектов.

Сохранение ценных элементов историко-культурной и архитектурно-градостроительной среды.

Восстановление (регенерация) на основании дополнительных историко-культурных и ландшафтных исследований частично или полностью утраченных ценных элементов и характеристик исторической и ландшафтной среды.

Обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия.

Благоустройство и обеспечение функционирования пешеходных зон вдоль линий застройки.

Проведение археологических изысканий в случае обнаружения признаков наличия в границах охранной зоны объектов археологии.

Соблюдение требований в области охраны окружающей среды,

необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия.

**РЕЖИМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ В ГРАНИЦАХ
ОХРАННОЙ ЗОНЫ ОБЪЕКТА
(ОЗ УЧАСТОК 1, ОЗ УЧАСТОК 2, ОЗ УЧАСТОК 3):**

Разрешается:

1) Сохранение сложившегося композиционно-функционального типа застройки территории;

2) Сохранение всех объектов, входящих в Комплекс дачи Яушевых (главный дом, дом для гостей, трапезная, дом для прислуги, дом жилой, дом конюха, купальня, ледник, мостик деревянный, погреб, прачечная (баня), стена (фрагмент), столовая для прислуги, фонтан - 3 шт., теплица) посредством ремонта реставрационными методами с сохранением объемно-пространственных, архитектурных, планировочных характеристик, элементов первоначального архитектурного декора;

3) Приспособление к современному использованию объектов историко-градостроительной среды без повышения высотных отметок;

4) Проведение работ по озеленению и благоустройству с учетом видовых раскрытий объекта культурного наследия, направленное на сохранение и более полное раскрытие его градостроительной роли, улучшение условий его репрезентации.

5) Сохранение и воссоздание исторического благоустройства на основании историко-культурных исследований;

6) Обеспечение сохранности ценных насаждений, сохранение и восстановление элементов природной среды объекта культурного наследия; развитие благоустройства и озеленения с использованием традиционных древесно-кустарниковых пород и цветочного оформления;

7) Сохранение исторически сложившегося характера визуального восприятия объекта культурного наследия во взаимодействии с объектами, представляющими собой его историко-архитектурное окружение;

8) Сохранение объектов, представляющих собой историко-архитектурное окружение объекта культурного наследия федерального значения «Загородная дача Яушевых (дер.)», и не относящихся к объектам культурного наследия с возможностью проведения их капитального ремонта, предусматривающего восстановление утраченных частей и элементов, в том числе фасадов зданий с применением реставрационных методов;

9) Сохранение объектов гидрографической сети прудов и рек, рельефа береговых линий, берегоукрепление с сохранением естественного покрова.

Запрещается:

1) Изменение сложившегося композиционно-функционального типа организации территории.

2) Размещение новых объектов капитального строительства.

3) Создание препятствий для обзора объекта культурного наследия и формирование условий, искажающих его градостроительную роль, в том числе посредством повышения сложившихся высотных отметок застройки и озеленения, размещения рекламы, временных построек, киосков и навесов.

4) Изменение характера благоустройства и озеленения, влекущее за собой негативные последствия для восприятия объекта культурного наследия в градостроительной и ландшафтной среде.

5) Несанкционированная ликвидация зелёных насаждений, допущение появления самосевных зелёных насаждений.

**ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ РЕГЛАМЕНТУ,
ДЕЙСТВУЮЩЕМУ В ГРАНИЦАХ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЖИМА
ОХРАННОЙ ЗОНЫ ОБЪЕКТА
(ОЗ УЧАСТОК 1, ОЗ УЧАСТОК 2, ОЗ УЧАСТОК 3)**

Организация территории:

1. Характер организации территории:

Сохранение существующей планировочной организации территории.

Застройка и иные сооружения:

1. Существующая застройка:

Общие требования: сохранение объектов, представляющих собой историко-архитектурное окружение объекта культурного наследия «Загородная дача Яушева (дер.)», входящих в Комплекс дачи Яушевых (главный дом, дом для гостей, трапезная, дом для прислуги, дом жилой, дом конюха, купальня, ледник, мостик деревянный, погреб, прачечная (баня), стена (фрагмент), столовая для прислуги, фонтан - 3 шт., теплица), с возможностью проведения их капитального ремонта, предусматривающего восстановление утраченных частей и элементов, в том числе фасадов зданий с применением реставрационных методов.

Требования к строительным материалам для объектов, представляющих собой историко-архитектурное окружение объекта культурного наследия «Загородная дача Яушева (дер.)», входящих в Комплекс дачи Яушевых (главный дом, дом для гостей, трапезная, дом для прислуги, дом жилой, дом конюха, купальня, ледник, мостик деревянный, погреб, прачечная (баня), стена (фрагмент), столовая для прислуги, фонтан - 3 шт., теплица) применяются строительные и отделочные материалы, соответствующие историческим: кирпич, камень, дерево, штукатурка, кровельное железо.

Для остальных объектов капитального строительства, при реконструкции и капитальном ремонте применимо использование: кирпич, дерево, штукатурка, ж/бетон, стекло, металл и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих; не допускается использование в качестве отделочного материала пластика, сайдинга и иных видов нетрадиционных отделочных материалов.

Требования к высотным параметрам реконструируемых объектов:

- сохранение существующих высотных параметров для объектов, представляющих собой историко-архитектурное окружение объекта культурного наследия «Загородная дача Яушева (дер.)», входящих в Комплекс дачи Яушевых (главный дом, дом для гостей, трапезная, дом для прислуги, дом жилой, дом конюха, купальня, ледник, мостик деревянный, погреб, прачечная (баня), стена (фрагмент), столовая для прислуги, фонтан - 3 шт., теплица).

2. Новая застройка:

В границах регламентного участка не предусматривается размещение новых объектов капитальной застройки.

2. Элементы ограждений:

Демонтаж существующих временных ограждений.

Озеленение и благоустройство:

Сохранение или компенсация существующего озеленения.

Высадка деревьев, устройство газонов, партеров, живых изгородей согласно проекту планировки парка и его архитектурно-градостроительной концепции.

Требования к типологии, видовому и породному составу растительности не устанавливаются.

Не допускается захламление участков зданий общественного назначения, входящие в состав Комплекса дачи Яушевых, в том числе на территории внутренних дворов.

Основные виды проводимых работ:

Ограниченная реконструкция в соответствии с требованиями градостроительных регламентов.

Адаптация/демонтаж по мере амортизации (для неадаптированной застройки и временных сооружений).

Благоустройство территории, сооружение ограждений, малых форм, объектов инфраструктуры.

Работы по озеленению.

Назначенный Проектом на охранную зону (ОЗ участок 1, ОЗ участок 2, ОЗ участок 3) режим использования земель, по мнению экспертов, соответствует требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

**ЗОНА РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ХОЗЯЙСТВЕННОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**объекта культурного наследия федерального значения «Загородная дача
Яушевых (дер.)»**

Для объекта культурного наследия федерального значения «Загородная дача Яушевых (дер.)» (далее – Объекта), расположенного по адресу: Челябинская область, г. Троицк, санаторий «Солнечный», установлен следующий состав зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности:

- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности **ЗРЗ**, состоящая из двух участков.

**ОПИСАНИЕ ГРАНИЦ ЗОНЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И
ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ЗРЗ УЧАСТОК 1):**

Точки 30-31: от точки 30 в северо-восточном направлении до точки 31;

Точки 31-32: от точки 31 в северо-восточном направлении до точки 32;

Точки 32-33: от точки 32 в северо-восточном направлении до точки 33;

Точки 33-34: от точки 33 в юго-восточном направлении до точки 34;

Точки 34-35: от точки 34 в юго-восточном направлении до точки 35;

Точки 35-36: от точки 35 в юго-западном направлении до точки 36;

Точки 36-37: от точки 36 в юго-западном направлении до точки 37;

Точки 37-38: от точки 37 в северо-западном направлении до точки 38;

Точки 38-30: от точки 38 в северном направлении до точки 30.

**КООРДИНАТЫ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ЗОНЫ
РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ХОЗЯЙСТВЕННОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЪЕКТА (ЗРЗ УЧАСТОК 1)**

Обозначение поворотных точек	Координаты характерных точек в МСК-74	
	х	у
30	486177.4610	2326305.7632
31	486186.0210	2326385.8432
32	486212.5202	2326393.0649
33	486219.8678	2326517.1534
34	486191.1685	2326551.9507
35	486168.2500	2326561.4098
36	486154.3274	2326515.4037
37	486139.7800	2326338.7400
38	486154.4451	2326305.4099

**ОПИСАНИЕ ГРАНИЦ ЗОНЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И
ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ЗРЗ УЧАСТОК 2):**

Точки 39-40: от точки 39 в юго-восточном направлении до точки 40;
Точки 40-41: от точки 40 в юго-восточном направлении до точки 41;
Точки 41-42: от точки 41 в южном направлении до точки 42;
Точки 42-23: от точки 42 в северо-западном направлении до точки 23;
Точки 23-22: от точки 23 в северо-западном направлении до точки 22;
Точки 22-43: от точки 22 в северо-западном направлении до точки 43;
Точки 43-44: от точки 43 в северо-восточном направлении до точки 44;
Точки 44-39: от точки 44 в северо-восточном направлении до точки 39.

**КООРДИНАТЫ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ЗОНЫ
РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ХОЗЯЙСТВЕННОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЪЕКТА (ЗРЗ УЧАСТОК 2)**

Обозначение поворотных точек	Координаты характерных точек в МСК-74	
	х	у

39	486254.9360	2326657.1432
40	486250.8373	2326720.4979
41	486230.5110	2326880.5832
42	486109.7660	2326872.5032
23	486110.8468	2326821.1258
22	486113.6910	2326685.9282
43	486131.6710	2326607.6532
44	486200.2912	2326620.5517

РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ В ГРАНИЦАХ ЗОНЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЪЕКТА (ЗРЗ УЧАСТОК 1, ЗРЗ УЧАСТОК 2)

Общие требования к режимам использования земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности предусматривают:

Обеспечение сохранности объекта культурного наследия, включая его градостроительную роль и характеристики, в окружающей градостроительной и ландшафтной среде посредством:

- ограничения капитального строительства;
- ограничения капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства, инженерных сооружений и объектов благоустройства, а также их частей, в том числе касающиеся изменения их параметров, размеров, пропорций, применения отдельных строительных материалов и цветовых решений;
- ограничения хозяйственной деятельности;
- адаптации отдельных элементов застройки;
- демонтажа диссонирующих и дисгармоничных объектов.

Сохранение ценных градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной среды и недопущение их искажения/уничтожения.

Сохранение ценных объектов исторической застройки и других ценных элементов историко-градостроительной среды.

Обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде; сохранение и поддержание существующих видовых раскрытий на объект культурного наследия.

Снос малоценных строений, изменение композиции и параметров реконструируемой застройки с изменением архитектурного решения и параметров отдельных объектов.

Проведение мероприятий по адаптации объектов и элементов благоустройства в целях повышения их соответствия историко-градостроительной среде объектов культурного наследия.

Благоустройство и обеспечение функционирования пешеходных зон вдоль линий застройки и проезжих частей улиц, а также на внутриквартальных территориях.

Освоение подземного пространства при условии отсутствия негативных последствий для сохранности объекта культурного наследия и археологического культурного слоя.

Организацию подсветки фасадов зданий за исключением, диссонирующих/дисгармоничных объектов застройки, объектов временного характера или с ограниченными сроками амортизации.

Ограниченное размещение рекламных конструкций с учетом лучей видимости объектов культурного наследия.

Осуществление хозяйственной деятельности, не представляющей угрозу и не создающую условий для возникновения угрозы сохранности объекта культурного наследия и ценных характеристик градостроительной среды.

Обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;

Сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

Запрещение производства капитального ремонта и других мероприятий, поддерживающих существование (продлевающих сроки амортизации) диссонирующей и не подлежащей адаптации застройки.

РЕЖИМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ В ГРАНИЦАХ ЗОНЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ЗРЗ УЧАСТОК 1, ЗРЗ УЧАСТОК 2):

Разрешается:

1) Поддержание и восстановление ценных планировочных характеристик и элементов историко-градостроительной и ландшафтной среды.

2) Ограниченное изменение функционально-планировочной организации территории с учётом обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде, сохранения и поддержания существующих видовых раскрытий на объект культурного наследия.

3) Поддержание сохранившихся элементов исторической/традиционной застройки.

4) Ограниченная реконструкция и капитальный ремонт объектов капитальной застройки без превышения существующих объёмных (в том числе высотных) параметров.

5) Адаптация объектов, отдельных характеристик и элементов застройки и благоустройства в направлении их большего соответствия историко-градостроительной среде и типологии объекта культурного наследия.

6) Сохранение ценных в ландшафтно-градостроительном отношении древесных насаждений.

Запрещается:

1) Повышение сложившихся высотных отметок элементов застройки.

2) Изменение сложившегося характера восприятия объекта культурного наследия в направлении сужения его бассейна видимости.

3) Создание препятствий для обзора объекта культурного наследия и формирование условий, искажающих его градостроительную роль, в том числе посредством сооружения новых архитектурных акцентов, размещения рекламы, временных построек, киосков и навесов.

4) Изменение архитектурных характеристик главных фасадов объектов застройки в направлении создания условий для появления (усиления) их дисгармоничной относительно характеристик объекта культурного наследия роли.

5) Искажение типологических характеристик объектов исторической/традиционной застройки; использования нетрадиционных для периода строительства и исторического бытования объекта культурного наследия форм и материалов отделки поверхностей главных фасадов и кровельных покрытий объектов исторической/традиционной застройки.

6) Изменение характера благоустройства и озеленения, влекущее за собой негативные последствия для восприятия объекта культурного наследия в существующей градостроительной и ландшафтной среде.

7) Несанкционированная ликвидация зелёных насаждений, допущение появления самосевных зелёных насаждений.

8) Повышение высотных отметок уровня почвы или её покрытия на свободных от застройки пространствах при проведении работ по благоустройству, ремонту и реконструкции дорожных и иных покрытий.

ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ РЕГЛАМЕНТУ,

ДЕЙСТВУЮЩЕМУ В ГРАНИЦАХ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЖИМА ЗОНЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ЗРЗ УЧАСТОК 1; ЗРЗ УЧАСТОК 2):

Характер использования территории и застройки:

Вариантное сохранение существующего характера использования территории, сформированной санаторием «Солнечный».

Вариантное изменение характера использования территории с формированием на свободных от застройки пространствах озеленённых территорий рекреационного назначения (коды разрешённого использования 5.0 и 12.0 по Классификатору видов разрешённого использования земельных участков, утверждённому Приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 года № 540).

Не допускаются виды разрешённого использования, соответствующие родовому понятию «Производственная деятельность» (коды разрешённого использования 6.0 и другие, начинающиеся на цифру 6 по Классификатору видов разрешённого использования земельных участков, утверждённому Приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 года № 540).

Организация территории:

Количественные параметры организации территории:

Максимальный процент застройки земельного участка: 50%.

Минимальная степень озеленённости территории: 15-20%.

Застройка и иные сооружения:

Существующая застройка:

Общие требования:

Здания общественного назначения: капитальный ремонт и ограниченная реконструкция в формах нейтральных или адаптированных к характеристикам объекта культурного наследия без увеличения высотных отметок.

Допускается разборка рядового объекта историко-градостроительной среды при отсутствии историко-культурной ценности и/или по факту его аварийного/неудовлетворительного технического состояния, в порядке, установленном органами государственной власти, уполномоченными в области охраны объектов культурного наследия.

Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства: нейтральные относительно типологии объекта культурного наследия и традиционной градостроительной среде.

Требования к строительным материалам для объектов капитального строительства, при реконструкции и капитальном ремонте применимо использование: кирпич, дерево, штукатурка, ж/бетон, стекло, металл и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих.

Запрещается покрытие фасадов объекта традиционной/исторической застройки сайдингом и иными нетрадиционными видами отделки; запрещается использования недолговечных видов отделки (в том числе пластиковой) для всех видов капитальных сооружений)

Новая застройка:

Общие требования:

Допускается осуществление ограниченного нового капитального строительства с целью организации и реновации благоприятной для визуального восприятия объектов культурного наследия градостроительной среды в рамках настоящих требований градостроительного регламента, в том числе новое строительство сооружений общественного назначения с ограниченными сроками амортизации в рамках высотных параметров, определённых настоящим регламентом.

Требования к объёмно-композиционным и архитектурно-стилистическим характеристикам:

Объёмно-композиционные характеристики застройки - нейтральные относительно типологии объекта культурного наследия и типологии сохранившейся традиционной/исторической застройки.

Запрещается устройство мансард, высокоскатных кровель, а также высотных акцентов (доминант), вступающих в противоречие с ведущей градостроительно-композиционной ролью объекта культурного наследия.

Требования к строительным материалам: кирпич, дерево, керамогранит, металл, ж/бетон, стекло и другие строительные и отделочные материалы на основе минеральных вяжущих компонентов.

Требования к высотным параметрам и этажности для **ЗРЗ (участок 1):**

- предельно допустимая высота – не более 8 м до конька кровли;
- предельно допустимая этажность – 2 этажа.

Требования к высотным параметрам и этажности для **ЗРЗ (участок 2):**

- возможен демонтаж существующих зданий с заменой на объекты капитального строительства в параметрах не превышающих высоту 9 м до венчающего карниза, и 11 м – до конька кровли.

Элементы ограждений:

- светопрозрачные ограждения высотой до 2,0 м.

Озеленение и благоустройство:

Сохранение ценной в ландшафтном и историческом отношении высокоствольной растительности.

Приобъектное озеленение с выделением площадок для отдыха.

Осуществление контроля высотных параметров и кронирования высокоствольной растительности в лучах видимости объекта культурного наследия.

Высадка деревьев, устройство газонов, живых изгородей согласно проекту планировки и его архитектурно-градостроительной концепции.

Требования к типологии, видовому и породному составу растительности не устанавливаются.

Основные виды проводимых работ:

Ограниченная реконструкция и капитальный ремонт существующей застройки.

Ограниченное новое капитальное строительство в соответствии с требованиями градостроительных регламентов.

Архитектурно-градостроительная адаптация объектов застройки по отношению к объекту культурного наследия и/или традиционной градостроительной среде.

Благоустройство территории, сооружение ограждений, малых форм, объектов инфраструктуры.

Работы по озеленению.

Назначенный Проектом на зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ участок 1; ЗРЗ участок 2) режим использования земель, по мнению экспертов, соответствует требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

**ЗОНА ОХРАНЯЕМОГО ПРИРОДНОГО ЛАНДШАФТА
объекта культуры федерального значения «Загородная дача
Яушевых (дер.)» (ЗОПЛ)**

Для объекта культурного наследия федерального значения «Загородная дача Яушевых (дер.)» (далее – Объекта), расположенного по адресу: Челябинская область, г. Троицк, санаторий «Солнечный», установлена одна зона охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ).

ОПИСАНИЕ ГРАНИЦ ЗОНА ОХРАНЯЕМОГО ПРИРОДНОГО ЛАНДШАФТА (ЗОПЛ):

Граница зоны охраняемого природного ландшафта Объекта (ЗОПЛ) представляет собой замкнутый контур, охватывает всю территорию парка бывшего санатория вдоль побережья реки Уй, исторически связанного с рассматриваемым Объектом. Внутренние границы зоны охраняемого природного ландшафта Объекта совпадают с границами участков зоны охраны (ОЗ участок 1, ОЗ участок 2) и участком зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ участок 1), поэтому для удобства описание совпадающих точек не дублируется. Внешние границы зоны охраняемого природного ландшафта Объекта (ЗОПЛ) проходят «по часовой стрелке» следующим образом:

- Точки 45-46: от точки 45 в юго-западном направлении до точки 46;
- Точки 46-47: от точки 46 в западном направлении до точки 47;
- Точки 47-48: от точки 47 в северо-западном направлении до точки 48;
- Точки 48-49: от точки 48 в западном направлении до точки 49;
- Точки 49-50: от точки 49 в юго-западном направлении до точки 50;
- Точки 51-52: от точки 51 в северо-западном направлении до точки 52;
- Точки 52-53: от точки 52 в юго-западном направлении до точки 53;
- Точки 53-54: от точки 53 в северо-западном направлении до точки 54;
- Точки 54-55: от точки 54 в северо-западном направлении до точки 55;
- Точки 55-56: от точки 55 в юго-западном направлении до точки 56;
- Точки 56-57: от точки 56 в юго-западном направлении до точки 57;
- Точки 57-58: от точки 57 в северо-западном направлении до точки 58;
- Точки 58-59: от точки 58 в северном направлении до точки 59;
- Точки 59-60: от точки 59 в северо-восточном направлении до точки 60;
- Точки 60-61: от точки 60 в северо-восточном направлении до точки 61;
- Точки 61-39: от точки 61 в юго-восточном направлении до точки 39;
- Точки 39-44: от точки 39 в юго-западном направлении до точки 44;
- Точки 44-43: от точки 44 в юго-западном направлении до точки 43;
- Точки 43-22: от точки 43 в северо-восточном направлении до точки 22;
- Точки 22-21: от точки 22 в юго-западном направлении до точки 21;
- Точки 21-20: от точки 21 в южном направлении до точки 20;
- Точки 20-29: от точки 20 в восточном направлении до точки 29;
- Точки 29-28: от точки 29 в северо-восточном направлении до точки 28;
- Точки 28-27: от точки 28 в северо-восточном направлении до точки 27;
- Точки 27-26: от точки 27 в северо-восточном направлении до точки 26;

Точки 26-25: от точки 26 в восточном направлении до точки 25;
 Точки 25-24: от точки 25 в северо-восточном направлении до точки 24;
 Точки 24-23: от точки 24 в северном направлении до точки 23;
 Точки 23-42: от точки 23 в восточном направлении до точки 42;
 Точки 42-45: от точки 42 в юго-восточном направлении до точки 45.

**КООРДИНАТЫ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ
 ЗОНЫ ОХРАНЯЕМОГО ПРИРОДНОГО ЛАНДШАФТА
 ОБЪЕКТА (ЗОПЛ)**

Обозначение поворотных точек	Координаты характерных точек в МСК-74	
	х	у
45	486005.8910	2326892.7382
46	485974.9500	2326811.7900
47	485972.6900	2326775.6600
48	485984.2900	2326734.3500
49	485985.5300	2326703.5500
50	485954.8650	2326581.2300
51	485959.8400	2326558.4400
52	485987.2100	2326515.2100
53	485972.5700	2326468.5300
54	485972.5700	2326429.6804
55	485977.4459	2326381.9830
56	485974.0178	2326331.0583
57	485959.6000	2326252.0800
58	485995.8342	2326208.9037
59	486220.5619	2326208.8363
60	486242.9651	2326303.0954
61	486262.4010	2326498.2938
39	486254.9360	2326657.1432
44	486200.2912	2326620.5517
43	486131.6710	2326607.6532
22	486113.6910	2326685.9282
21	486041.7950	2326666.4950
20	486004.3868	2326666.4950
29	486004.3868	2326690.4856
28	486039.2000	2326702.2550
27	486045.1151	2326728.7674

26	486072.6779	2326734.6333
25	486072.6945	2326763.8344
24	486089.4600	2326821.6600
23	486110.8468	2326821.1258
42	486109.7660	2326872.5032

РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ В ГРАНИЦАХ ЗОНЫ ОХРАНЯЕМОГО ПРИРОДНОГО ЛАНДШАФТА ОБЪЕКТА (ЗОПЛ)

Общие требования режимов использования земель в границах зоны охраняемого природного ландшафта Объекта (ЗОПЛ) предусматривают:

Сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта.

Сохранение сложившегося соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

Соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

РЕЖИМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ В ГРАНИЦАХ ЗОНЫ ОХРАНЯЕМОГО ПРИРОДНОГО ЛАНДШАФТА ОБЪЕКТА (ЗОПЛ)

Разрешается:

Сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта.

Сохранение сложившегося соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

Соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении:

- порубочные билеты могут выдаваться исключительно по согласованию с органами охраны объектов культурного наследия.

Проведение работ по озеленению и благоустройству с учетом видовых раскрытий объекта культурного наследия, направленное на сохранение и более полное раскрытие его градостроительной роли, улучшение условий его репрезентации.

Проведение исследовательских работ по определению границ парка.

Запрещается:

Отвод земельных участков для размещения любого строительства и расширения

существующего, отвод земельных участков под коллективные сады.

Строительство автодорог.

Строительство наземных линий электропередач.

Строительство вышек мобильной сотовой связи.

Хозяйственная деятельность за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию природной среды объектов культурного наследия.

Установка отдельно стоящих крупногабаритных рекламных конструкций.

Деятельность, влекущая за собой изменений исторически сложившегося природного ландшафта, снижение или уничтожение экологических, эстетических и рекреационных свойств территории.

Движение и стоянка механизированного транспорта вне предусмотренных мест, кроме специализированного транспорта.

Захламление территорий.

Размещение парковок.

Вырубка зеленых насаждений, кроме санитарных и реконструктивных рубок, рубок формирования.

Установка любых ограждений.

**ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ РЕГЛАМЕНТУ,
ДЕЙСТВУЮЩЕМУ В ГРАНИЦАХ ЗОНЫ ОХРАНЯЕМОГО
ПРИРОДНОГО ЛАНДШАФТА ОБЪЕКТА (ЗОПЛ)**

В пределах действия требований режима, применяемого к общегородским территориям, не предназначенным для застройки, требования к градостроительным регламентам не устанавливаются.

Организация и благоустройство (в том числе – озеленение) территории, включая сооружение, ремонт и реконструкцию объектов городского благоустройства и элементов транспортно-дорожной инфраструктуры осуществляется с учётом вышеизложенных режимных требований.

Назначенный Проектом на зоны охраняемого природного ландшафта объекта (ЗОПЛ) режим использования земель, по мнению

экспертов, соответствует требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

С учетом перечисленных выше факторов и выводов, проведенных проектантами исследований, по мнению экспертов, содержащиеся в рассматриваемом Проекте **границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам можно считать обоснованными.**

В целях утверждения результатов разработки зон охраны объекта культурного наследия в рамках разработанного Проекта подготовлен комплект документов (графических и текстовых приложений):

1. Схема границ территории зон охраны объекта культурного наследия (Приложение 1 к настоящему акту).

Требования к градостроительным регламентам определены для каждого из участков действия режимов использования земель представлены в тексте **«Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения «Загородная дача Яушевых (дер.)»**, который, наряду с графическими схемами режимов использования земель и границ регламентных участков в границах зон охраны объекта культурного наследия, является основным выводным материалом проекта.

Общие требования и ограничения режима использования земель для территории памятников истории и культуры изложены в соответствии с Федеральным Законом «Об охране объектов культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ» от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ.

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

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";
- Закон Челябинской области от 12.05.2015г. № 168-ЗО «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Челябинской области»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 15.06.2009 № 569 "Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе;

- 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";

- «Методика проведения историко-культурных исследований с определением территорий объектов культурного наследия (произведений ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства), зон их охраны, предметов охраны и режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах зон охраны объектов культурного наследия (произведений ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства)» (одобренны Росохранкультурой письмом от 4 сентября 2009 г. № 05-4-2078);

- «Методические указания по проведению визуально-ландшафтного анализа условий восприятия объектов культурного наследия в их исторической и природной среде» (одобренны Росохранкультурой письмом от 16 ноября 2009 г. № 05-4-2616);

V. Обоснования вывода экспертизы

На основании проведенных историко-культурных исследований, анализа существующего положения, ландшафтно-визуального, пространственно- композиционного анализа территории, основных секторов обзора проектировщиками были разработаны предложения по границам зон охраны объекта культурного наследия, режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах зон охраны в целях обеспечения территориальной целостности и сохранности объекта культурного наследия федерального значения «Проект границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Загородная дача Яушевых (дер.)», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Троицк, санаторий «Солнечный берег», в структуре современного развивающегося Троицкого городского округа. Они были предложены к установлению с учетом специфических особенностей объекта культурного наследия, его пространственно-композиционной роли в застройке и ландшафте, его участие в формировании облика территории и влияние на общий облик территории санатория.

Границы зон охраны определялись исходя из следующих условий:

- оптимального, прежде всего, физического сохранения комплекса дачи Яушевых;

- исторической топографии местности, природных и планировочных рубежей, характера прилегающих территорий;
- сохранения пространственных связей с прилегающим историческим ландшафтом;
- оптимального восприятия комплекса и отдельных ее элементов;
- обеспечения благоприятной гидрогеологической обстановки, защиты от динамических воздействий пожарной опасности.

Границы зон охраны, по возможности, привязываются к природным или планировочным рубежам, что дает возможность вынести их в натуру и контролировать их соблюдение. Границы зон охраны объекта культурного наследия «Загородная дача Яушевых (дер.)», и включают территории, примыкающие к исторически-ценным объектам, находящимся в составе Комплекса дачи Яушевых.

Анализ историко-архивной, библиографической, а также градостроительной ситуации показывает, что в конце XIX века Троицкий купец Латиф Яушев с братьями взяли в аренду у войскового казначества участок земли (0,8 x 0,3 км) на берегу реки Уй в окрестностях Троицка и построили загородную дачу. В комплекс дачи входил главный дом, дом для гостей, жилые дома для прислуги, трапезная, фонтаны в небольших круглых бассейнах и другие постройки.

В результате пожара в 2002 году главное здание бывшей дачи Яушевых было практически полностью уничтожено пожаром. Парк и прилегающая к Объекту территория находится в сильном запустении и требует благоустройства, а сам главный дом – проведения безотлагательных работ по реставрации.

В 1995 г. в соответствии с Указом Президента Российской Федерации №176 от 20.02.1995 «Об утверждении перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения» «Загородная дача Яушевых (дер.)», 1900 г., по адресу: Челябинская область, город Троицк, санаторий «Солнечный берег» была принята под государственную охрану как памятник истории и культуры федерального значения.

К сожалению, при разработке органом охраны объектов культурного наследия Челябинской области учетной и охранной документации выполняемой в целях регистрации сведений об объекте культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Единый реестр), в понятие «Загородная дача Яушевых (дер.)» был включен только Главный дом, который к тому же с 2002 г. находился в руинированном состоянии. Это нашло отражение как в утвержденном проекте границ территории объекта культурного наследия, так и в документах, направленных на регистрацию в отдел Единого реестра

Минкультуры России. Однако, на взгляд экспертов, при постановке на государственную охрану данного объекта должен был быть учтен весь ансамбль дачи, с жилыми, хозяйственными постройками, а также парком, включенными в пообъектный состав ансамбля, что было бы методически более правильно. Тем не менее, в настоящее время в качестве объекта культурного наследия рассматривается только одно здание Главного дома как отдельный памятник истории и культуры, а остальные здания, вместе с парком должны быть обеспечены защитой как элементы ценной историко-градостроительной среды. По мнению экспертов, задачей органа охраны объектов культурного наследия Челябинской области должно стать безотлагательное проведение работ по уточнению пообъектного состава ансамбля, путем выявления историко-культурной ценности всех его элементов, определение новой границы территории и предмета охраны, и, в завершение, выполнение государственной историко-культурной экспертизы, направленной на корректировку сведений Единого реестра об объектах культурного наследия.

Исходя из этого, рассматриваемый проект зон охраны учитывает сложившуюся ситуацию, а предлагаемые решения по установлению режимов использования земель в границах зон охраны, позволят в любом случае сохранить ценные элементы историко-градостроительной среды и окружающего ландшафта.

С целью сохранности объекта культурного наследия федерального значения «Загородная дача Яушевых (дер.)» в его исторической среде и на сопряженной с ним территории проектируются следующие зоны охраны: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Рассматриваемая исследовательская и проектная документация «Проект границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Загородная дача Яушевых (дер.)», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Троицк, санаторий «Солнечный», по оценке экспертов по составу и содержанию отвечает требованиям, предъявляемым «Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972, к проектам зон охраны таких объектов, а также требованиям законодательства об охране объектов культурного наследия в Челябинской области.

Проектантами предлагаются к установлению границы зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Загородная дача Яушевых (дер.)», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Троицк, санаторий «Солнечный».

По мнению экспертов, предлагаемые к установлению зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения «Загородная дача Яушевых (дер.)», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Троицк, санаторий «Солнечный», представляются обоснованными.

Границы предлагаемых регламентных участков разработаны с учетом границ исторических и современных планировочных рубежей.

Рассматриваемым Проектом зон охраны предусмотрено установление охранной зоны из **трех** участков, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности из **двух** участков и зоны охраняемого природного ландшафта для объекта культурного наследия федерального значения «**Загородная дача Яушевых (дер.)**», на основании историко-градостроительных и визуальных исследований.

VIII. Выводы экспертизы

По результатам рассмотрения всех упомянутых материалов по внесенному на экспертизу вопросу можно констатировать, что:

1. Представленная на рассмотрение проектная документация: **«Проект зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Загородная дача Яушевых (дер.)», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Троицк, санаторий «Солнечный»**, разработанная в 2019 г. Обществом с ограниченной ответственностью «НПФ «ГАМАС» по составу и содержанию **соответствуют требованиям, предъявляемым Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972 к проектам таких зон, а также требованиям законодательства об охране объектов культурного наследия.**

2. Содержащиеся в рассмотренном проекте зон охраны объекта культурного наследия предложения по границам территории зон охраны объекта культурного наследия федерального значения **«Загородная дача Яушевых (дер.)»**, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Троицк, санаторий «Солнечный», режимам использования земель и требованиям к градостроительным регламентам в границах этих зон **отвечают требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия федерального значения и преемственности развития исторических территорий.**

Определение состава зон охраны применительно к рассматриваемому объекту культурного наследия, установление охранной зоны, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности и зоны охраняемого природного ландшафта, представляется экспертам обоснованными.

Научно-проектная документация: «**Проект зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Загородная дача Яушевых (дер.)»**», расположенного по адресу: **Челябинская область, г. Троицк, санаторий «Солнечный»**, разработанная в 2019 г. Обществом с ограниченной ответственностью «НПФ «ГАМАС» может быть рекомендована к согласованию для ее последующего утверждения в установленном порядке.

Мы, Васильев Николай Валерьевич, Рыжко Ольга Валентиновна, Страхова Людмила Дмитриевна, в соответствии с законодательством Российской Федерации, несем ответственность за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем акте.

Перечень приложений:

1. Схема границ территории зон охраны объекта культурного наследия (Приложение 1 к настоящему акту).
2. Протокол № 1 организационного заседания комиссии экспертов по вопросу рассмотрения научно-проектной документации.
3. Протокол № 2 заключительного заседания комиссии экспертов по вопросу рассмотрения научно-проектной документации.

Дата оформления экспертизы:

2 декабря 2019 г.

ПОДПИСИ ЭКСПЕРТОВ:

Председатель экспертной комиссии

Н.В. Васильев

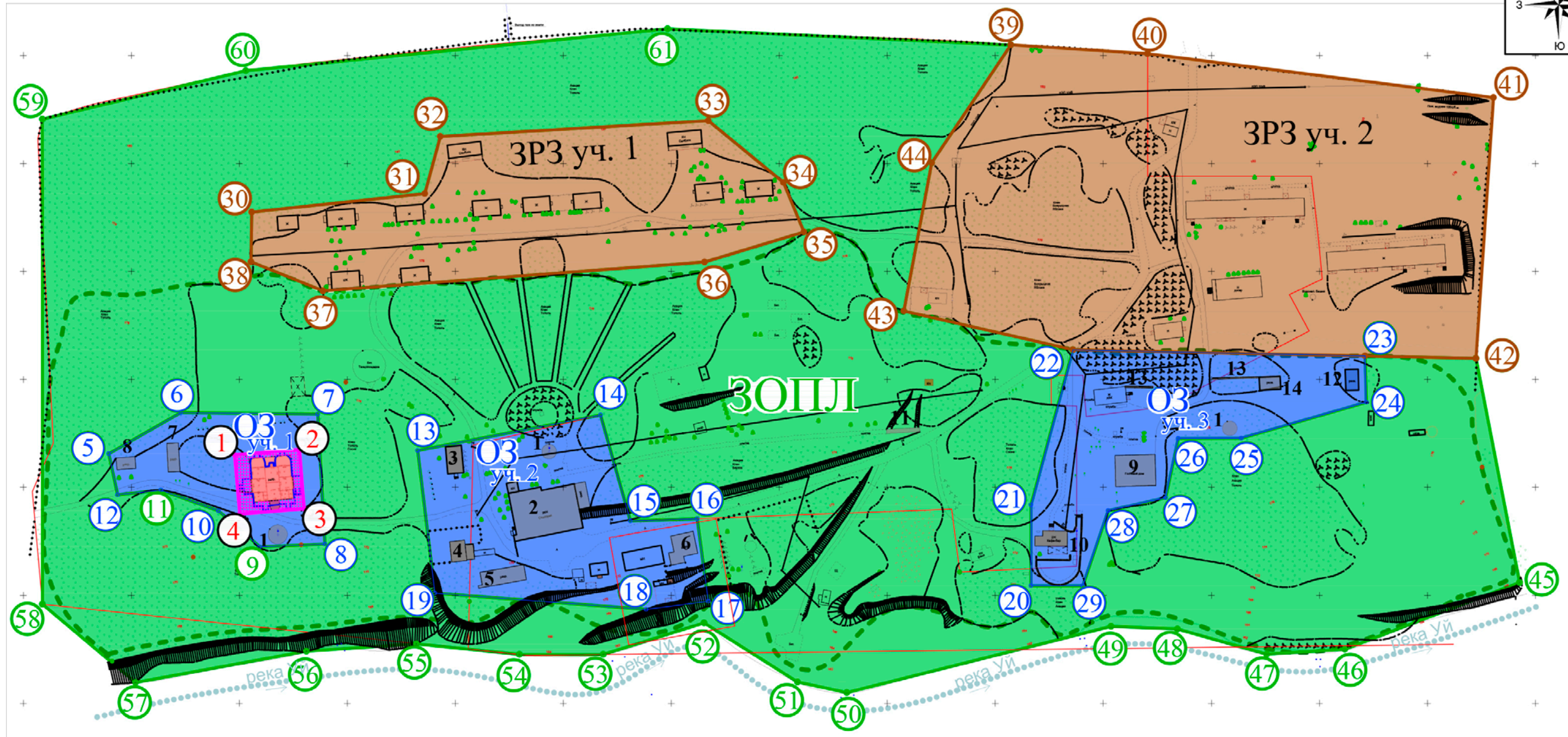
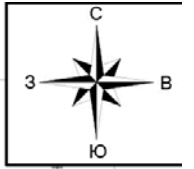
Ответственный секретарь
экспертной комиссии

О.В. Рыжко






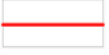
Эксперт





Л.Д. Страхова




Карта (схема) границ зон охраны Объекта. Основной чертеж. М 1:2000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - рассматриваемый объект культурного наследия федерального значения «Загородная дача Яушевых (дер.)»;
-  - территория объекта культурного наследия федерального значения «Загородная дача Яушевых (дер.)»;
-  ② - граница территории объекта культурного наследия федерального значения с поворотными точками;
-  - здания и сооружения, входящие в комплекс "Дача Яушевых" (ценная историческая застройка) (начало XX в.);
-  - гидрография линейная (река Уй);
-  - границы кадастровых участков (кварталов);

-  ④① - граница зоны регулируемой застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия федерального значения «Загородная дача Яушевых (дер.)» с поворотными точками;
-  - зона регулируемой застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия федерального значения «Загородная дача Яушевых (дер.)» (ЗРЗ);
-  - охранная зона объекта культурного наследия федерального значения «Загородная дача Яушевых (дер.)» (ОЗ);
-  ⑥ - граница охранной зоны объекта культурного наследия федерального значения «Загородная дача Яушевых (дер.)» с поворотными точками;

-  ⑤② - граница зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия федерального значения «Загородная дача Яушевых (дер.)» с поворотными точками;
-  - зона охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия федерального значения «Загородная дача Яушевых (дер.)» (ЗОПЛ);
-  - предполагаемая граница парка Комплекса дачи Яушевых;

ПРОТОКОЛ № 1

организационного заседания комиссии экспертов по вопросу

**рассмотрения научно-проектной документации
«Проект зон охраны объекта культурного наследия федерального значения
«Загородная дача Яушевых (дер.)», расположенного по адресу: Челябинская
область, г. Троицк, санаторий «Солнечный»**

г. Москва

5 ноября 2019 г.

Присутствовали:

Васильев Николай Валерьевич – образование высшее, архитектор – реставратор, стаж работы – 27 лет, Директор АНО «ЭКОН», аттестован как государственный эксперт Приказом Министерства культуры Российской Федерации от 02.10.2019 № 1478.

Рыжко Ольга Валентиновна – образование высшее, архитектор, стаж работы – 27 лет, Руководитель архитектурно-реставрационной мастерской ООО «Проектное бюро «ГрандВилль», аттестована как государственный эксперт приказом Минкультуры России от 26.04.2018 г. № 580.

Страхова Людмила Дмитриевна – образование высшее, инженер-строитель, стаж работы 42 года; эксперт АНО «ЭКОН»; аттестована как государственный эксперт приказом Министерства культуры Российской Федерации от 07.12.2016 г. № 2678.

Повестка дня:

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

Слушали:

1. Об утверждении состава членов Экспертной комиссии.

Решили: утвердить состав членов Экспертной комиссии в следующем составе: Васильев Н.В., Рыжко О.В. и Страхова Л.Д.

2. О выборе председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии.
Выбор председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии был поставлен на голосование. Решение принято единогласно.

Решили:

- избрать председателем Экспертной комиссии – Васильева Н.В.
- избрать ответственным секретарем Экспертной комиссии – Рыжко О.В.

3. Об определении порядка работы и принятии решений Экспертной комиссии.

Рыжко О.В. уведомила членов комиссии о получении от заказчика научно-проектной документации объекта культурного наследия федерального значения «Проект зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Загородная дача Яушевых (дер.)», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Троицк, санаторий «Солнечный», разработанная ООО «НПФ «ГАМАС» в 2019 г. в составе:

Том I. Исходно-разрешительная документация.

Том II Материалы по обоснованию проекта. Том включает текстовую и графическую части (Приложения).

Том III. Проект зон охраны. Утверждаемая часть проекта. Том включает текстовую и графическую части.

Ответственный секретарь

Рыжко О.В.

Решили: определить следующий порядок работы и принятия решений Экспертной комиссией:

- В своей работе Экспертная комиссия руководствуется ст. 29 ст. 31 Федерального закона от 25 июня 2002г. № ФЗ – 73 «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № ФЗ-73), Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569, другими федеральными законами, а также настоящим порядком.
- Работа Экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний. Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарем Экспертной комиссии, по согласованию с остальными членами. Заседание Экспертной комиссии ведет, и ее решение объявляет председатель Экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя Экспертной комиссии, его обязанности осуществляет ответственный секретарь Экспертной комиссии. В случае невозможности председателя Экспертной комиссии исполнять свои обязанности или его отказа от участия в проведении экспертизы, в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных п. 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.
- Решение Экспертной комиссии принимается большинством голосов, при условии присутствия на заседании всех членов Экспертной комиссии. При равенстве голосов «за» и «против» решающим голосом является голос председателя Экспертной комиссии.
- Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:
 - протокол организационного заседания;
 - протоколы рабочих встреч и заседаний;
 - протоколы выездных заседаний.

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

4. Об определении основных направлений работы экспертов.

Определить следующие направления работы экспертов:

Эксперты индивидуально рассматривают переданные на экспертизу материалы.

Рыжко О.В. проверяет охранный статус объекта культурного наследия, обобщает материалы экспертных заключений членов Комиссии.

Страхова Л.Д. проверяет проектную документацию на соответствие требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

Васильев Н.В. осуществляет выезд в город Троицк Челябинской области для ознакомления с объектом культурного наследия, и проверки предложенных проектом решений.

5. Об утверждении календарного плана работы Экспертной комиссии.

Утвердить следующий календарный план работы Экспертной комиссии:

5 ноября 2019 г. – организационное заседание Экспертной комиссии: Ответственные исполнители: Васильев Н.В., Рыжко О.В., Страхова Л.Д.

2 декабря 2019 г. – Заседание Экспертной комиссии. Оформление и подписание заключения (Акта) экспертизы. Ответственные исполнители: Васильев Н.В., Рыжко О.В., Страхова Л.Д.

2 декабря 2019 г. – Передача Заказчику (Акта) экспертизы со всеми приложенными документами и материалами, заверенного усиленной электронной цифровой подписью. Ответственные исполнители: Васильев Н.В., Рыжко О.В., Страхова Л.Д.

6. Об определении перечня документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения экспертизы.

Решили: *Запрашивать* у Заказчика дополнительные материалы, в случае возникновения вопросов в рабочем порядке.

Председатель экспертной комиссии:

Васильев Н.В.

Ответственный секретарь:

Рыжко О.В.

Член экспертной комиссии:

Страхова Л.Д.

ПРОТОКОЛ № 2

заключительного заседания комиссии экспертов по вопросу

**рассмотрения научно-проектной документации
«Проект зон охраны объекта культурного наследия федерального значения
«Загородная дача Яушевых (дер.)», расположенного по адресу: Челябинская
область, г. Троицк, санаторий «Солнечный»**

г. Москва

2 декабря 2019 г.

Присутствовали:

Васильев Николай Валерьевич – образование высшее, архитектор – реставратор, стаж работы – 27 лет, Директор АНО «ЭКОН», аттестован как государственный эксперт Приказом Министерства культуры Российской Федерации от 02.10.2019 № 1478.

Рыжко Ольга Валентиновна – образование высшее, архитектор, стаж работы – 27 лет, Руководитель архитектурно-реставрационной мастерской ООО «Проектное бюро «ГрандВилль», аттестована как государственный эксперт приказом Минкультуры России от 26.04.2018 г. № 580.

Страхова Людмила Дмитриевна – образование высшее, инженер-строитель, стаж работы 42 года; эксперт АНО «ЭКОН»; аттестована как государственный эксперт приказом Министерства культуры Российской Федерации от 07.12.2016 г. № 2678.

Повестка дня:

Рассмотрение государственной историко-культурной экспертизы: «Проект зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Загородная дача Яушевых (дер.)», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Троицк, санаторий «Солнечный», разработанная ООО «НПФ «ГАМАС» в 2019 г.

Согласование заключительных выводов экспертизы и подписание заключения (Васильев Н.В., Рыжко О.В., Страхова Л.Д.)

Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

Принятие решения:

- Члены Экспертной комиссии (Васильев Н.В., Рыжко О.В., Страхова Л.Д.) согласились с проектными решениями - представили оформленный текст заключения экспертизы (акта) с формулировкой заключительных выводов.
- Произвели подписание этого заключения в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства РФ № 569 от 15.07.2009 г.
- Решили передать 3 экземпляра подписанного заключения Заказчик.

Председатель экспертной комиссии:

Васильев Н.В.

Ответственный секретарь:

Рыжко О.В.

Член экспертной комиссии:

Страхова Л.Д.

Ответственный секретарь

Рыжко О.В.