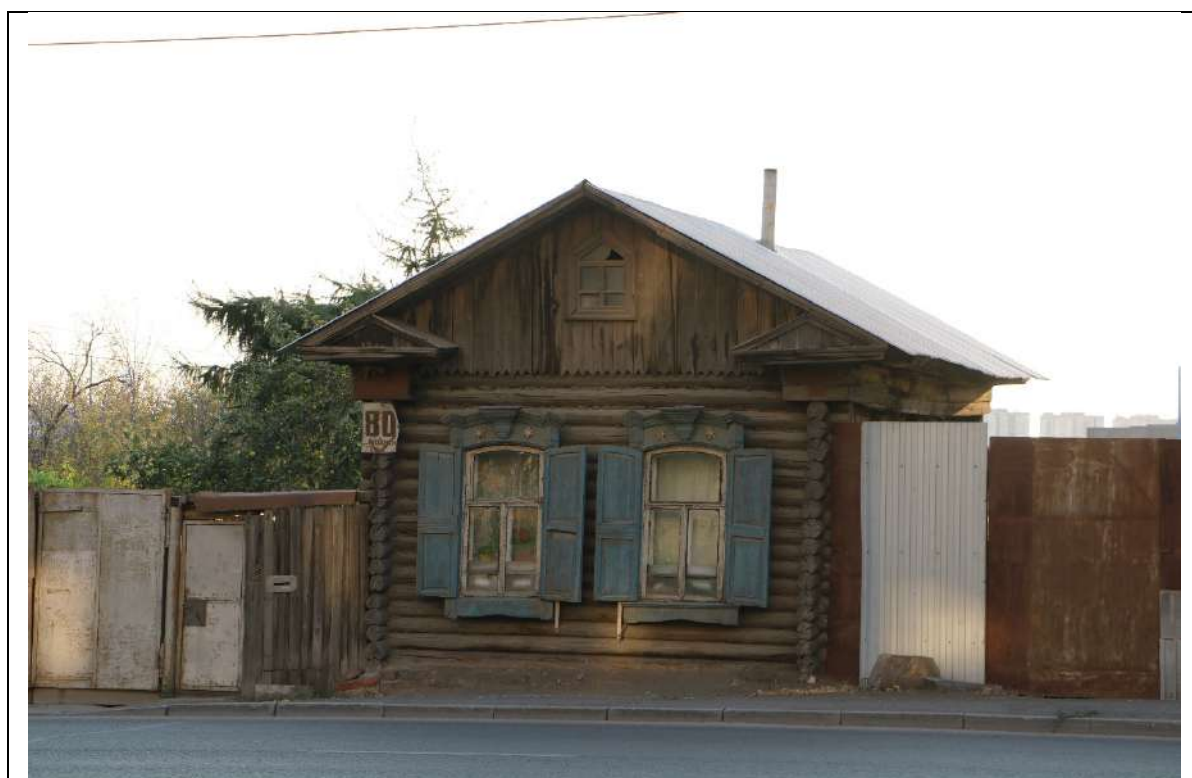




**Российская Федерация
Омская область, г. Омск
Общество с ограниченной ответственностью
Научно-производственный центр
«Сибирская Скифия»**

ПРОЕКТ

**зон охраны объекта культурного наследия
местного (муниципального) значения
«Дом жилой одноэтажный (деревянный)», 1888 г., Челябинская обл., г.
Челябинск, ул. Российская, д. 80.**



**Раздел I
Материалы по обоснованию проекта
Материалы историко-культурных исследований**

**Раздел II
Утверждаемая часть**

Шифр СС.ПЗО.03/1.2021

Арх. № _____

Экз. № _____

Омск 2021

Проект зон охраны объекта культурного наследия
местного (муниципального) значения
«Дом жилой одноэтажный (деревянный)», 1888 г., Челябинская обл., г.
Челябинск, ул. Российская, д. 80.

Раздел I
Материалы по обоснованию проекта. Материалы историко-
культурных исследований

Раздел II
Утверждаемая часть

Заказчик: Государственный комитет охраны объектов культурного
наследия Челябинской области

Директор ООО НПЦ
«Сибирская Скифия»
Н.Ю. Сафарова

Руководитель
проекта
М.Ю. Сафаров



Шифр СС.ПЗО.03/1.2021

Арх. № _____

Экз. № _____

Омск 2021

**Проект зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального)
значения
«Дом жилой одноэтажный (деревянный)», 1888 г., Челябинская обл., г. Челябинск,
ул. Российская, д. 80.**

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЙ

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

СОСТАВ НАУЧНО-ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Обозначение	Наименование
1	2
№ п/п	Наименование научно-проектной документации
1	2
РАЗДЕЛ I.	ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ
1.	Исходно-разрешительная документация
1.1.	Задание на проектирование
1.2.	Сведения об имеющейся учетной документации по объекту культурного наследия
1.2.1.	Копия нормативно-правового акта о постановке объекта культурного наследия на государственную охрану
1.3.	Сведения об объектах культурного наследия, расположенных в пределах проектируемых территорий
1.3.1.	Сведения о внесенных в реестр объектах культурного наследия, расположенных на территории, включая объекты археологического наследия
2.	План (графическая схема) месторасположения объекта культурного наследия
3.	Аннотированный список объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории
3.1.	Сведения об объекте проектирования «Дом жилой одноэтажный»

4.	Схема землепользования с указанием существующего положения (анализ данных государственного кадастра недвижимости)
5.	Инженерно-геодезические работы
6.	Археологические исследования
7.	Материалы современной фотофиксации
РАЗДЕЛ II.	ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ (МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ)
Подраздел I.	Архивные исследования
1.	Историко-архивные и библиографические исследования
1.1.	Копии исторических карт и планов.
1.2.	Иконографические и иллюстративные материалы
1.3.	Перечень ранее разработанной научно-проектной документации по проектам зон охраны и историко-культурным исследованиям
1.4.	Библиографический список
2.	Историческая записка
2.1.	Описание основных этапов развития территории
2.2.	Описание истории объекта культурного наследия
Подраздел III.	Историко-архитектурные исследования
1.	Историко-архитектурный опорный план
2.	Историко-архитектурный опорный план (текстовая часть)
3.	Ретроспективный анализ развития исследуемой территории
4.	Выводы по подразделу
Подраздел III.	Ландшафтно-визуальный анализ

1.	Анализ композиционных связей Объекта, окружающей застройки и ландшафтного окружения
1.1.	Обоснование методики проведения ландшафтного и композиционного анализа
1.2.	Определение зон видимости
1.3.	Описание анализа современного состояния ландшафтно-композиционной структуры рассматриваемой территории, схемы поэтапного ее формирования
2.	Сведения об объемно-планировочных структурах и архитектурных особенностях здания
2.1.	Сведения об объемно-планировочной структуре и архитектурных особенностях объекта культурного наследия
3.	Основной чертеж ландшафтно-визуального анализа
РАЗДЕЛ III.	ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ (ИТОГОВАЯ ЧАСТЬ)
1.	Введение. Основание для проектирования
2.	Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой одноэтажный (деревянный)», 1888 г., Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Российская, д. 80
2.1.	Описание границ зон охраны объекта культурного наследия
2.1.1.	Описание границ охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия

2.1.2.	Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия
2.1.3.	Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия
2.1.4.	Ведомость координат характерных (поворотных) точек границ зон охраны объекта культурного наследия
2.2.	Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия
2.2.1.	Особый режим использования земель и требования к градостроительному регламенту в границах охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия
2.2.2.	Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительному регламенту в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия
2.2.3.	Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительному регламенту в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия
3.	Схема зон охраны объекта культурного наследия (М 1:500)

**Проект зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального)
значения
«Дом жилой одноэтажный (деревянный)», 1888 г., Челябинская обл., г.
Челябинск, ул. Российская, д. 80.**

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ I. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	11
1. Исходно-разрешительная документация	11
1.1. Задание на проектирование	11
1.2. Сведения об имеющейся учетной документации по объекту культурного наследия	19
1.2.1. Копия нормативно-правового акта о постановке объекта культурного наследия на государственную охрану	19
1.3. Сведения об объектах культурного наследия, расположенных в пределах проектируемых территорий	24
1.3.1. Сведения о внесенных в реестр объектах культурного наследия, расположенных на территории, включая объекты археологического наследия	24
2. План (графическая схема) месторасположения объекта культурного наследия	25
3. Аннотированный список объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории	26
3.1. Сведения об объекте проектирования «Дом жилой одноэтажный»	26
4. Схема землепользования с указанием существующего положения (анализ данных государственного кадастра недвижимости)	30
5. Инженерно-геодезические работы	39
6. Археологические исследования	41
7. Материалы современной фотофиксации	42
РАЗДЕЛ II. ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ (МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ)	47
Подраздел I. Архивные исследования	47
1. Историко-архивные и библиографические исследования	47
1.1. Копии исторических карт и планов.	47
1.2. Иконографические и иллюстративные материалы	51
1.3. Перечень ранее разработанной научно-проектной документации по проектам зон охраны и историко-культурным исследованиям	53
1.4. Библиографический список	53
2. Историческая записка	54

2.1. Описание основных этапов развития территории	54
2.2. Описание истории объекта культурного наследия	61
Подраздел III. Историко-архитектурные исследования	62
1. Историко-архитектурный опорный план	62
2. Историко-архитектурный опорный план (текстовая часть)	63
3. Ретроспективный анализ развития исследуемой территории	65
4. Выводы по подразделу	67
Подраздел III. Ландшафтно-визуальный анализ	69
1. Анализ композиционных связей Объекта, окружающей застройки и ландшафтного окружения	69
1.1. Обоснование методики проведения ландшафтного и композиционного анализа	69
1.2. Определение зон видимости	72
1.3. Описание анализа современного состояния ландшафтно-композиционной структуры рассматриваемой территории, схемы поэтапного ее формирования	77
2. Сведения об объемно-планировочных структурах и архитектурных особенностях здания	86
2.1. Сведения об объемно-планировочной структуре и архитектурных особенностях объекта культурного наследия	86
3. Основной чертеж ландшафтно-визуального анализа	87
РАЗДЕЛ III. ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ (ИТОГОВАЯ ЧАСТЬ)	88
1. Введение. Основание для проектирования	88
2. Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой одноэтажный (деревянный)», 1888 г., Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Российская, д. 80	90
2.1. Описание границ зон охраны объекта культурного наследия	91
2.1.1. Описание границ охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия	91
2.1.2. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия	93
2.1.3. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия	93
2.1.4. Ведомость координат характерных (поворотных) точек границ зон охраны объекта культурного наследия	94

2.2. Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия	96
2.2.1. Особый режим использования земель и требования к градостроительному регламенту в границах охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия	96
2.2.2. Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительному регламенту в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия	98
2.2.3. Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительному регламенту в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия	101
3. Схема зон охраны объекта культурного наследия (М 1:500)	104

РАЗДЕЛ I. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ

1. Исходно-разрешительная документация

1.1. Задание на проектирование

Проект зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой одноэтажный (деревянный)», 1888 г., Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Российская, д. 80, разработан на основании Технического задания к государственному контракту от 06.09.2021 № 10, заключенному между Государственным комитетом охраны объектов культурного наследия Челябинской области и ООО НПЦ «Сибирская Скифия».

Техническое задание
на разработку проекта зон охраны объекта культурного наследия с проведением государственной историко-культурной экспертизы данного проекта зон охраны объекта культурного наследия Челябинской области (согласно списка объектов (Приложение 1 к Техническому заданию))

Цели и задачи работы:	<p>1. Разработка на основании историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных (далее - историко-культурные исследования) и данных государственного кадастра недвижимости проекта зон охраны объекта культурного наследия с определением режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах указанных зон, обеспечивающих сохранность объекта культурного наследия в его исторической среде, для их последующего утверждения в установленном порядке.</p> <p>2. Проведение за счет средств, предусмотренных данным контрактом, государственной историко-культурной экспертизы (далее – экспертиза) проекта зон охраны и приведение материалов проекта в соответствие с результатами экспертизы.</p> <p>3. Составление перечня координат характерных точек границ зон охраны объектов культурного наследия в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра недвижимости.</p> <p>4. Составление XML-схем (TerritoryToGKN), используемых для формирования XML-документов, содержащих описание местоположения границ зон охраны объектов культурного наследия при осуществлении информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости.</p>
Наименование, категория и местоположение объектов культурного наследия:	Согласно Приложению 1 к Техническому заданию.
Государственный заказчик:	Государственный комитет охраны объектов культурного наследия Челябинской области
Основание для выполнения работ:	<p>1. Федеральный закон от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;</p> <p>2. Постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утративших силу отдельных положений нормативных актов Правительства Российской Федерации»;</p> <p>3. Постановление Правительства Российской Федерации от 15.07.2009г. № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»;</p> <p>4. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 04.06.2015г. №1745 «Об утверждении требований к составлению проекта границ территории объектов культурного наследия»;</p> <p>5. Закон Челябинской области от 12.05.2015г. № 168-ЗО «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Челябинской области»;</p> <p>6. Градостроительный кодекс Российской Федерации.</p> <p>7. Постановление Правительства РФ от 31.12.2015 г. № 1532 «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 - 13, 15 статьи 32</p>

	<p>Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».</p> <p>8. Приказ Росреестра от 01.08.2014 г. № П/369 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде».</p>
Место выполнения работ (границы проектирования):	<p>Место выполнения Работ: по месту нахождения Исполнителя, по месту нахождения объектов.</p> <p>Местонахождение объектов - указано в <i>Приложении 1 к Техническому заданию</i>.</p> <p>Место приемки результата выполненных работ и представления документов: по месту нахождения Заказчика: 454048, г. Челябинск, ул. Воровского, дом 30, 9 этаж, кабинет 98, в рабочие дни (рабочее время) Заказчика. Режим рабочего времени Заказчика: пятидневная рабочая неделя с двумя выходными днями (суббота и воскресенье), рабочее время установлено с понедельника по четверг с 08.30 до 17.30 часов (в предпраздничный день – до 16.30), в пятницу — с 08.30 до 16.15 (в предпраздничный день – до 15.15). Обеденный перерыв - с 12.00 до 12.45. Приемка результатов выполненных работ не осуществляется в нерабочие праздничные дни и в выходные дни, установленные в соответствии с Трудовым кодексом Российской Федерации.</p>
Срок выполнения работ:	<p>Срок выполнения работ –</p> <p>- Срок начала выполнения работ: с даты заключения государственного контракта;</p> <p>Срок окончания выполнения работ: не позднее 01 ноября 2021 года (включая предоставление отчетной документации).</p>
Требования к выполнению работ:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Проектные материалы выполняются на современной топографической карте (генеральном плане) в границах проектирования и должны отражать существующую градостроительную ситуацию в зоне проектирования. 2. Документация должна быть разработана в соответствии с требованиями нормативных и правовых документов, действующих на территории Российской Федерации и Челябинской области на день сдачи результата работ. 3. Разработанная научно-проектная документация до предоставления на согласование в органы охраны объектов культурного наследия должна получить положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы. 4. Состав зон охраны объектов культурного наследия определяется проектом, разрабатываемым исходя из материалов историко-культурных исследований, в которых обосновывается необходимость разработки проекта зон охраны в отношении одного объекта культурного наследия либо проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия. 5. Получение, наличие и (или) разработку всех необходимых документов и материалов Исполнитель осуществляет самостоятельно и за свой счет. 6. Государственная историко-культурная экспертиза проекта зон охраны объектов культурного наследия проводится по инициативе Исполнителя на основании договора между ним и экспертами, заключенного в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации. Заключение государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объектов культурного наследия представляется Исполнителем в Государственный комитет охраны объектов культурного наследия Челябинской области. 7. В случае отрицательного заключения государственной историко-культурной экспертизы представленные проекты зон охраны объектов культурного наследия, подлежат доработке Исполнителем в целях

	<p>устранения выявленных несоответствий требованиям государственной охраны объектов культурного наследия либо недостаточности материалов по его обоснованию.</p> <p>8. В случае наличия замечаний Министерства культуры Российской Федерации при согласовании проекта зон охраны объектов культурного наследия федерального значения, проекты подлежат доработке Исполнителем.</p> <p>9. Документация должна быть разработана с учетом требований ст. 3.1, ст. 34 Федерального закона от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».</p> <p>10. Комплекс кадастровых работ должен выполняться в местной системе координат (г. Челябинск) с переводом планово-картографических данных зон охраны объектов культурного наследия в *.xml формат для последующего предоставления в орган Федеральной кадастровой палаты Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в соответствии с Приказом Росреестра от 01.08.2014 г. № ПИ/369 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде».</p>
Требования к экспертам	<p>Эксперты обязаны:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) соответствовать требованиям пунктов 7, 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569 (далее - Положение о государственной историко-культурной экспертизе), 2) соблюдать принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ; 3) обеспечивать объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов; 4) самостоятельно оценивать результаты исследований; 5) обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации; 6) соблюдать установленные сроки и порядок проведения экспертизы.
Наименование и состав проекта	<p>1. Утверждаемая часть:</p> <p>1.1. Графическая часть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - карта (схема) границ зон охраны объектов культурного наследия с обозначением границ территорий объектов культурного наследия, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, ценных градостроительных объектов, объектов историко-градостроительной среды, объектов современного строительства, ценных элементов природного ландшафта, планировочной и объемно-пространственной структуры территории проектирования М 1:2000 (1:5000). <p>1.2. Текстовая часть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - текстовое описание проектируемых зон и границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в указанных зонах; - текстовое описание режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия, устанавливающих предельные высотные и плотностные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства в границах зон охраны с учётом пп.10-14 Положения о зонах и выводов визуально-ландшафтного анализа; <p>Кадастровое описание местоположения границ зон охраны:</p> <ul style="list-style-type: none"> - перечень (таблица) координат характерных (поворотных) точек

границ зон охраны объекта культурного наследия в местной системе координат (г. Челябинск);

- перечень объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия (при наличии), с наименованиями и адресными данными;
- перечень ценных градоформирующих объектов (при наличии), с наименованиями и адресными данными.

2. Материалы по обоснованию проекта зон охраны объектов культурного наследия:

2.1. Графические материалы:

- ситуационный план с указанием зоны проектирования, М 1:10000;
- схема землепользования с указанием существующего положения, М 1:2000;

- копии архивных планов и чертежей;

- историко-архитектурный опорный план с обозначением объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, ценных градоформирующих объектов (зданий и сооружений, формирующих историческую застройку и объединенных в том числе масштабом, объемом, структурой, стилем, конструктивными материалами, цветовым решением и декоративными элементами), объектов историко-градостроительной среды, объектов современного строительства, ценных элементов природного ландшафта, планировочной и объёмно-пространственной структуры территории проектирования, М 1:2000;

- схемы визуального восприятия объекта культурного наследия с основных видовых точек и смотровых площадок (композиционно-видовые связи (панорамы), фотографические развертки и врисовки, разрезы, характеризующие композицию и силуэт застройки и природного ландшафта, включая соотношение вертикальных и горизонтальных доминант и акцентов), соотношение между различными городскими пространствами (свободными, застроенными, озелененными), соотношение природного и созданного человеком окружения;

- иные графические материалы, необходимые для обоснования и разработки проекта зон охраны объектов культурного наследия.

2.2. Текстовая часть:

- сведения о внесенных в реестр объектах культурного наследия, расположенных в границах проектируемых зон;

- сведения о расположенных в границах проектируемых зон территориях и зонах охраны других объектов культурного наследия;

- сведения о расположенных в границах проектируемых зон охраны выявленных объектах культурного наследия, включая объекты археологии;

- отчет о проведенных историко-культурных исследованиях, содержащий историко-градостроительную справку с анализом градостроительной и природной среды района исследования, выполненным с учётом его исторического развития; историческую справку по объектам культурного наследия и их территориям, выписки из архивных и библиографических источников, выводы о сохранности историко-градостроительной и ландшафтной среды объектов культурного наследия;

- сведения о визуальном восприятии объекта культурного наследия с основных видовых точек и смотровых площадок;

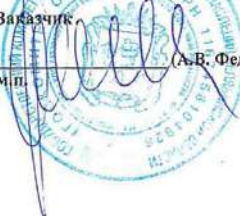

- сведения о композиционной связи с объектом культурного наследия природного или городского ландшафта, расположенного в границах проектируемых зон, а также о сочетании в нем определенных типов рельефа местности, водных объектов, почв, растительности;

- анализ ранее утвержденных границ территории и зон охраны объектов культурного наследия (при наличии), выявленных нарушений

	<p>режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон, сведений из государственных и муниципальных органов управления о характере и специфике сложившегося землепользования, а также о перспективных планах территориального развития территорий в пределах границ проектирования;</p> <p>- обоснование проектных предложений по границам и режимам использования территорий объектов культурного наследия, выполненное с учётом обеспечения сохранности объектов культурного наследия и их исторических границ;</p> <p>- иные текстовые материалы, необходимые для обоснования и разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия;</p> <p>2.3. Фотографические материалы:</p> <p>- копии архивных фотоматериалов;</p> <p>- современная фотографическая фиксация территории проектирования.</p> <p>3. Карты (планы) границ зон охраны объектов культурного наследия, отображающие в графической и текстовой форме их местоположение, размер и границы, а также иные их характеристики.</p>
<p>Требования к заключению (акту) экспертизы:</p>	<p>1. Экспертиза должна быть выполнена в соответствии с требованиями нормативных правовых документов, действующих на территории Российской Федерации и Челябинской области на день сдачи заключения (акта) экспертизы заказчику.</p> <p>2. Заключение Экспертизы по Объекту должно быть оформлено в виде акта, в котором указываются сведения, определенные пунктом 19 Положения о государственной историко-культурной экспертизе и пунктом 2 ст. 18 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ.</p> <p>3. В заключении экспертизы должен быть указан однозначный вывод о возможности (положительное заключение) или невозможности (отрицательное заключение) установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия, предложенных проектной документацией.</p> <p>4. Каждая страница заключения нумеруется;</p> <p>5. Заключение экспертизы должно быть подписано председателем, ответственным секретарем и остальными членами экспертной комиссии усиленной квалифицированной электронной подписью. При подписании заключения экспертизы эксперт (за исключением председателя экспертной комиссии) вправе указать те исследования, которые он проводил непосредственно и за достоверность результатов которых он несет ответственность.</p> <p>6. В случае если в качестве эксперта привлечено юридическое лицо, заключение экспертизы подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью каждого работника, проводившего исследование, и усиленной квалифицированной электронной подписью этого юридического лица.</p> <p>7. Все документы и материалы, прилагаемые к заключению экспертизы, должны быть перечислены в разделе «Приложение» заключения экспертизы.</p> <p>8. К каждому экземпляру экспертного заключения должны прилагаться:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) приложения, указанные в заключении экспертизы; б) копии договоров в) копии протоколов заседаний экспертной комиссии (если имеются) г) документы, представленные заказчиком экспертизы, или их копии; д) копии документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы (если имеются); е) иные документы и материалы по усмотрению председателя экспертной комиссии.

	<p>9. В случае выявления Государственным заказчиком несоответствия заключения экспертизы требованиям законодательства Российской Федерации в сфере государственной охраны, сохранения, использования и популяризации объектов культурного наследия, заключение экспертизы подлежит доработке экспертами.</p>
Требования к предоставляемой документации:	<p>1. Текстовая часть проекта оформляется в виде переплетов (формат бумаги А4, А3) в обложке и передается Заказчику на бумажных носителях в 1 (одном) экземпляре и на электронном носителе (формат файлов согласовывается с Государственным заказчиком дополнительно, после заключения Государственного контракта).</p> <p>2. Графическая часть проекта оформляется в виде переплетов (формат бумаги А4, А3) в обложке и передается Заказчику на бумажных носителях в 1 (одном) экземпляре и на электронном носителе (растровые файлы в формате PDF, JPG, без сжатия разрешением 300 dpi при сохранении натурального размера файла в масштабе вывода на печать).</p> <p>3. Заключение государственной историко-культурной экспертизы подписывается председателем, ответственным секретарем и остальными членами экспертной комиссии усиленной квалифицированной электронной подписью и передается Заказчику на электронном носителе (растровые файлы в формате PDF). В случае если в качестве эксперта привлечено юридическое лицо, заключение экспертизы подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью каждого работника, проводившего исследование, и усиленной квалифицированной электронной подписью этого юридического лица.</p> <p>4. XML-схемы (TerritoryToGKN), используемые для формирования XML-документов, содержащих описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия, при осуществлении информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости передаются Государственному заказчику в электронном виде на электронном носителе.</p>
Исходные данные, собираемые Исполнителем	<p>1. Правила землепользования и застройки с графическими приложениями.</p> <p>2. Картографическая основа (топографическая съемка, выкопировка из генерального плана), полученная в уполномоченном органе (администрации города Челябинска).</p> <p>3. Информация Росреестра и Бюро технической инвентаризации по всем строениям в объеме: адрес, площадь застройки, этажность, год постройки, функциональное назначение (жилое/нежилое).</p> <p>4. Планы земельных участков с указанием целевого использования.</p> <p>5. поэтажные планы строений в домовладениях, на территории которых находятся объекты культурного наследия и др.</p>
Исходные данные, предоставляемые Заказчиком	<p>1. Имеющаяся учетная документация по объектам культурного наследия.</p> <p>2. Имеющиеся сведения об объектах культурного наследия, расположенных в пределах проектируемых территорий.</p>
Требования к качеству выполнения работ:	<p>Работы выполняются собственными силами Исполнителя.</p> <p>Передачу XML-документов, подготовленных с использованием XML-схем, в орган кадастрового учета осуществляет Государственный заказчик в сопровождении кадастровых инженеров, привлеченных Исполнителем.</p> <p>Все выполняемые Работы должны соответствовать требованиям качества, безопасности жизни и здоровья, а также иным требованиям сертификации, безопасности (санитарным нормам и правилам, государственным стандартам и т.п.), лицензирования, обязательным нормам, правилам, техническим условиям, регулирующим данную деятельность, а также иным требованиям законодательства Российской Федерации, действующим на момент выполнения Работ.</p>

Гарантийный срок:	18 (восемнадцать) месяцев со дня подписания окончательного Акта приемки выполненных работ. В случае выявления дефектов после приемки выполненных работ в течение гарантийного периода, затраты на выполнение услуг по устранению дефектов несет Исполнитель.
Перечень передаваемой Государственному заказчику документации	<p>После завершения выполнения Работ, предусмотренных Contractом, Исполнитель направляет в адрес Заказчика документацию:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Материалы историко-культурных исследований (материалы по обоснованию проекта зон охраны объектов культурного наследия) на бумажных носителях в 3 (трех) экземплярах и на электронном носителе. 2. Материалы утверждаемой части проекта зон охраны объекта культурного наследия на бумажных носителях в 3 (трех) экземплярах и на электронном носителе. 3. Заключение государственной историко-культурной экспертизы на электронном носителе. 4. XML-схемы (TerritoryToGKN), используемые для формирования XML-документов, содержащие описание местоположения границ зон охраны, территории объекта культурного наследия при осуществлении информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в соответствии с решением уполномоченного органа об установлении, изменении территории объекта культурного наследия и его зон охраны в электронном виде на электронных носителях. 5. Подписанный и скрепленный печатью Акт приемки выполненных Работ по Государственному контракту на бумажном носителе в 2 (двух) экземплярах.

Заказчик

 (А.В. Федичкин)
 М.П. 

Исполнитель

 (Н.Ю. Сафарова)
 М.П. 

Рис. 1. Техническое задание на выполнение работ.

1.2. Сведения об имеющейся учетной документации по объекту культурного наследия

1.2.1. Копия нормативно-правового акта о постановке объекта культурного наследия на государственную охрану



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р И К А З

«16» ноября 2015 г.

Челябинск

№ 506

О включении выявленного объекта культурного наследия «Дом жилой одноэтажный», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Российская, дом 80, в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой одноэтажный (деревянный)», 1888 г., расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Российская, дом 80, и утверждении границ его территории

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

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Включить выявленный объект культурного наследия «Дом жилой одноэтажный», расположенный по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Российская, дом 80, в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой одноэтажный (деревянный)», 1888 г.,

расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Российская, дом 80.

2. Утвердить прилагаемые:

1) границы территории объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой одноэтажный (деревянный)», 1888 г., расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Российская, дом 80;

2) особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой одноэтажный (деревянный)», 1888 г., расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Российская, дом 80.

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

4. Обеспечить направление в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости, необходимых документов об утверждении границ территории, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой одноэтажный (деревянный)», 1888 г., расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Российская, дом 80, для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

5. Обеспечить внесение сведений о наличии территории, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой одноэтажный (деревянный)», 1888 г., расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Российская, дом 80, в федеральную государственную информационную систему территориального планирования в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

7. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Председатель
Государственного комитета



А.В. Федичкин

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом Государственного комитета
охраны объектов культурного наследия
Челябинской области
от «16» ноября 2020 г. № 306

Границы территории
объекта культурного наследия местного (муниципального) значения
«Дом жилой одноэтажный (деревянный)», 1888 г., расположенного по адресу:
Челябинская область, город Челябинск, улица Российская, дом 80

1. Схема границ территории объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой одноэтажный (деревянный)», 1888 г., расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Российская, дом 80



2. Перечень координат характерных точек границ территории объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой одноэтажный (деревянный)», 1888 г., расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Российская, дом 80, в системе координат МСК-74

Номер характерной точки	Координаты характерных точек	
	X	Y
1.	607207,50	2324399,72
2.	607208,16	2324399,72
3.	607221,05	2324398,77
4.	607219,66	2324372,16
5.	607205,78	2324373,56
6.	607206,01	2324376,04

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом Государственного комитета
охраны объектов культурного наследия
Челябинской области
от «16» кабря 2020 г. № 506

Особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой одноэтажный (деревянный)», 1888 г., расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Российская, дом 80

1. На территории объекта культурного наследия разрешается:
ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

2. На территории объекта культурного наследия запрещается:
1) строительство объектов капитального строительства;
2) увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника объектов капитального строительства;

3) проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

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

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

На исследуемой территории в границах проектируемой зоны охраны объекта культурного наследия расположены следующие объекты культурного наследия.

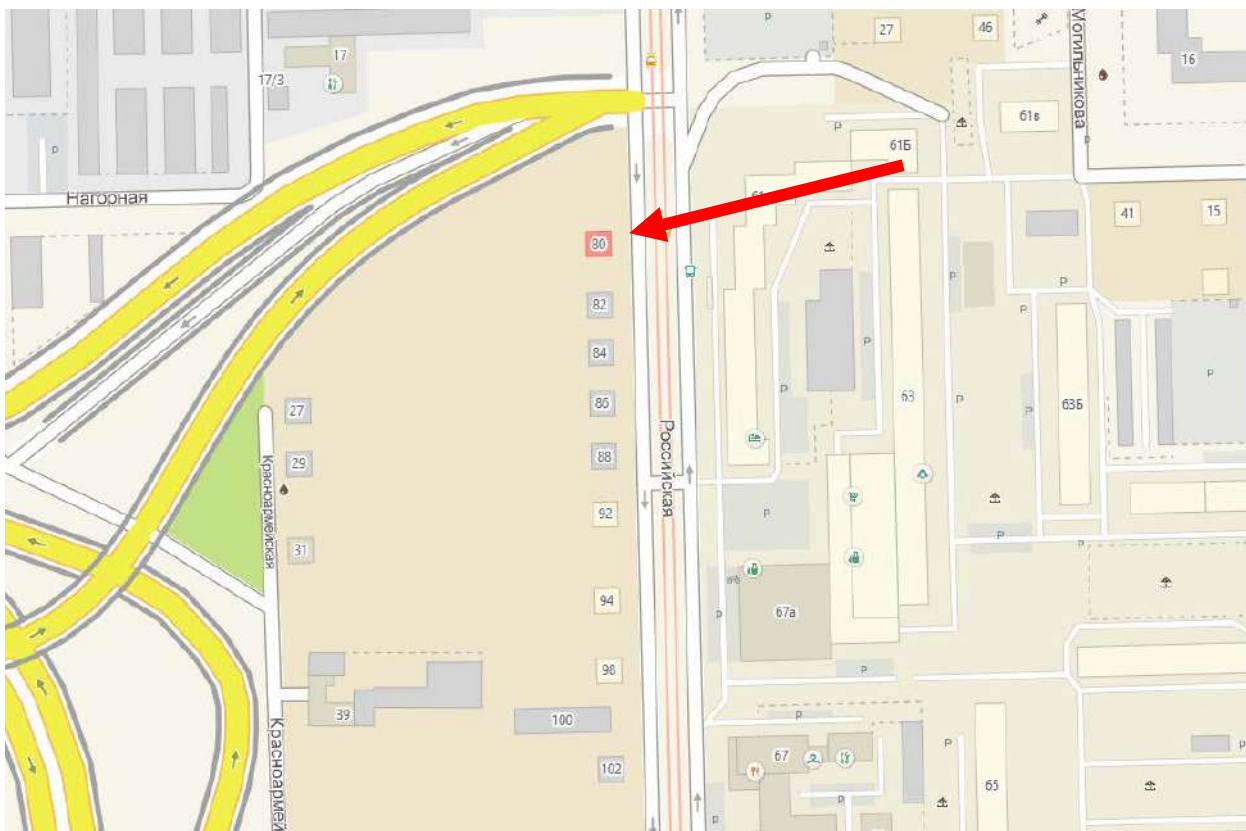
Объекты культурного наследия регионального значения

Наименование объекта культурного наследия с указанием объектов, входящих в его состав	Кол-во объектов, входящих в состав	Местонахождение объекта культурного наследия	Акт органа государственной власти о его постановке на государственную охрану
Двухэтажный каменный флигель Ф.Т. Загуменного	1	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Миасская, 44	Приказ Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области от 07.02.2017 г. № 13

Объекты культурного наследия местного (муниципального) значения:

Наименование объекта культурного наследия с указанием объектов, входящих в его состав	Кол-во объектов, входящих в состав	Местонахождение объекта культурного наследия	Акт органа государственной власти о его постановке на государственную охрану
Одноэтажный угловой дом Кожевина-Вишняковых-Каракчиевых	1	Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Миасская, д. 52	Приказ Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области от 03.09.2020 № 317
Дом жилой одноэтажный	1	Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Российская, д. 80	Приказ Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области от 16.11.2020 № 506

2. План (графическая схема) месторасположения объекта культурного наследия



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

3.1. Сведения об объекте проектирования «Дом жилой одноэтажный»

1. Сведения о наименовании объекта:

Дом жилой одноэтажный

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

Возникновение – 1888 г.

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

Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Российская, д. 80.

4. Сведения о категории историко-культурного значения объекта:

Объект культурного наследия местного (муниципального) значения.

5. Сведения о виде объекта:

Памятник.

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



Полные материалы фотофиксации приведены в отдельном альбоме настоящего проекта.

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

Государственный комитет охраны объектов культурного наследия Челябинской области.

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

Приказ от 16.11.2020 № 506.

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

Паспорт объекта культурного наследия не утвержден.

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

Дана в п. 1.2.1. Раздела I.

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

Границы территории объекта культурного наследия утверждены приказом Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области от 16.11.2020 № 506.

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

Описание границ территории объекта дано в приказе Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области от 16.11.2020 № 506

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

Границы зоны охраны объекта культурного наследия не утверждены.

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

Зоны охраны иных объектов культурного наследия не установлены.

15. Сведения о предмете охраны объекта культурного наследия:

Предмет охраны объекта культурного наследия разработан в составе Акта государственной историко-культурной экспертизы, проведенной с целью обоснования включения выявленного объекта культурного наследия «Дом жилой одноэтажный» (город Челябинск, улица Российская 80) в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 31.10.2018.

16. Номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия

Реестровый номер объекта не утвержден.

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

В границах территории проектирования расположены следующие земельные участки:



Рис. 2. Земельные участки в границах территории проектирования. <https://pkk5.rosreestr.ru>.

1. Кадастровый номер: 74:36:0509004:54. Кадастровый квартал: 74:36:0509004. Адрес: Челябинская область, г Челябинск, р-н Центральный, ул. Миасская/ул. Российская дом 52/106. Площадь уточненная: 202 кв. м. Статус: Ранее учтенный. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Земли запаса (неиспользуемые). По документу: Для эксплуатации индивидуального жилого дома.
2. Кадастровый номер: 74:36:0509004:45. Кадастровый квартал: 74:36:0509004. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, Центральный, ул. Российская, д. 104. Площадь уточненная: 434 кв. м. Статус: Ранее учтенный. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Земли запаса (неиспользуемые). По документу: Для строительства индивидуального жилого дома.
3. Кадастровый номер: 74:36:0509004:24. Кадастровый квартал: 74:36:0509004. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, Центральный, ул. Российская, д. 102. Площадь уточненная: 409 кв. м. Статус: Ранее учтенный. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Земли запаса (неиспользуемые). По документу: Для эксплуатации строений и ведения личного подсобного хозяйства.
4. Кадастровый номер: 74:36:0509004:22. Кадастровый квартал: 74:36:0509004. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, Центральный, ул. Российская, д. 100. Площадь уточненная: 655 кв. м. Статус: Ранее учтенный. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Земли запаса (неиспользуемые). По документу: Для эксплуатации строений и ведения личного подсобного хозяйства.
5. Кадастровый номер: 74:36:0509004:32. Кадастровый квартал: 74:36:0509004. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, Центральный, ул. Российская. Площадь уточненная: 1 281 кв. м. Статус: Ранее учтенный. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное

- использование: Земли запаса (неиспользуемые). По документу: Для эксплуатации строений и ведения личного подсобного хозяйства
6. Кадастровый номер: 74:36:0509004:64. Кадастровый квартал: 74:36:0509004. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, Центральный, ул. Российская, д. 94. Площадь уточненная: 200 кв. м. Статус: Учтенный. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Земли запаса (неиспользуемые). По документу: Для эксплуатации индивидуального жилого дома
 7. Кадастровый номер: 74:36:0509004:65. Кадастровый квартал: 74:36:0509004. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, Центральный, ул. Российская, д. 94. Площадь уточненная: 381 кв. м. Статус: Учтенный. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Земли запаса (неиспользуемые). По документу: Для эксплуатации индивидуального жилого дома
 8. Кадастровый номер: 74:36:0509004:162. Кадастровый квартал: 74:36:0509004. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, р-н Центральный, ул. Российская, д. 94-а. Площадь уточненная: 189 кв. м. Статус: Учтенный. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства. По документу: Для эксплуатации жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства
 9. Кадастровый номер: 74:36:0509004:164. Кадастровый квартал: 74:36:0509004. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, уч. 94-а. Площадь уточненная: 91 кв. м. Статус: Учтенный. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства. По документу: Для эксплуатации жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства.
 10. Кадастровый номер: 74:36:0509004:163. Кадастровый квартал: 74:36:0509004. Адрес: Российская Федерация, Челябинская область, г.

- Челябинск, р-н Центральный, ул. Российская, 94А/1. Площадь уточненная: 159 кв. м. Статус: Учтенный. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки. По документу: Для эксплуатации индивидуального жилого дома.
- 11.Кадастровый номер: 74:36:0509004:52. Кадастровый квартал: 74:36:0509004. Кадастровый номер ЕЗП: 74:36:0509004:50. Адрес: -. Площадь уточненная: 72,5 кв. м. Статус: Ранее учтенный. Категория земель: -. Разрешенное использование: -. по документу: -.
- 12.Кадастровый номер: 74:36:0509004:53. Кадастровый квартал: 74:36:0509004. Кадастровый номер ЕЗП: 74:36:0509004:50. Адрес: -. Площадь уточненная: 9,8 кв. м. Статус: Ранее учтенный. Категория земель: -. Разрешенное использование: -. По документу: -.
- 13.Кадастровый номер: 74:36:0509004:31. Кадастровый квартал: 74:36:0509004. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 92. Площадь уточненная: 768 кв. м. Статус: Ранее учтенный. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Земли запаса (неиспользуемые). По документу: для эксплуатации индивидуального жилого дома.
- 14.Кадастровый номер: 74:36:0509004:127. Кадастровый квартал: 74:36:0509004. Адрес: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Российская, д. 88 Площадь уточненная: 1 895 кв. м. Статус: Учтенный. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки. По документу: для эксплуатации индивидуального жилого дома
- 15.Кадастровый номер: 74:36:0509004:62. Кадастровый квартал: 74:36:0509004. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Российская, д. 86. Площадь уточненная: 1 228 кв. м. Статус: Учтенный. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное

- использование: Для индивидуальной жилой застройки. По документу:
Для эксплуатации индивидуального жилого дома.
- 16.Кадастровый номер: 74:36:0509004:58. Кадастровый квартал:
74:36:0509004. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул.
Российская, д. 84. Площадь уточненная: 822 кв. м. Статус: Учтенный.
Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное
использование: Земли запаса (неиспользуемые). По документу: Для
эксплуатации индивидуального жилого дома.
- 17.Кадастровый номер: 74:36:0509004:2. Кадастровый квартал:
74:36:0509004. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул.
Российская, д. 82. Площадь уточненная: 1 200 кв. м. Статус: Ранее
учтенный. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное
использование: Земли запаса (неиспользуемые). По документу: Для
эксплуатации индивидуального жилого дома.
- 18.Кадастровый номер: 74:36:0509004:68. Кадастровый квартал:
74:36:0509004. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул.
Российская, д. 80. Площадь уточненная: 354 кв. м. Статус: Учтенный.
Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное
использование: Земли запаса (неиспользуемые). По документу: Для
эксплуатации индивидуального жилого дома.
- 19.Кадастровый номер: 74:36:0509004:59. Кадастровый квартал:
74:36:0509004. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул.
Российская, д. 78. Площадь уточненная: 785 кв. м. Статус: Ранее
учтенный. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное
использование: Для индивидуальной жилой застройки. По документу:
Под застройку.
- 20.Кадастровый номер: 74:36:0000000:48513. Кадастровый квартал:
74:36:0000000. Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, р-н
Центральный, по Братьев Кашириных от ул. Кирова до ул. Российской с
выходом на ул. Труда (1-ая очередь). Площадь уточненная: 71 173 кв. м.

Статус: Временный. Категория земель: Земли населённых пунктов.
Разрешенное использование: -. По документу: Для строительства
транспортной развязки.

**Выводы по анализу данных государственного кадастра
недвижимости:**

1. В границах территории проектирования **отсутствуют** зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ).

2. Документация, связанная с современным землепользованием в проектных границах зон охраны объекта культурного наследия и с зарегистрированными правами на земельные участки, **не содержит ограничений**, связанных с размещением объектов культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой одноэтажный (деревянный)», 1888 г., Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Российская, д. 80.

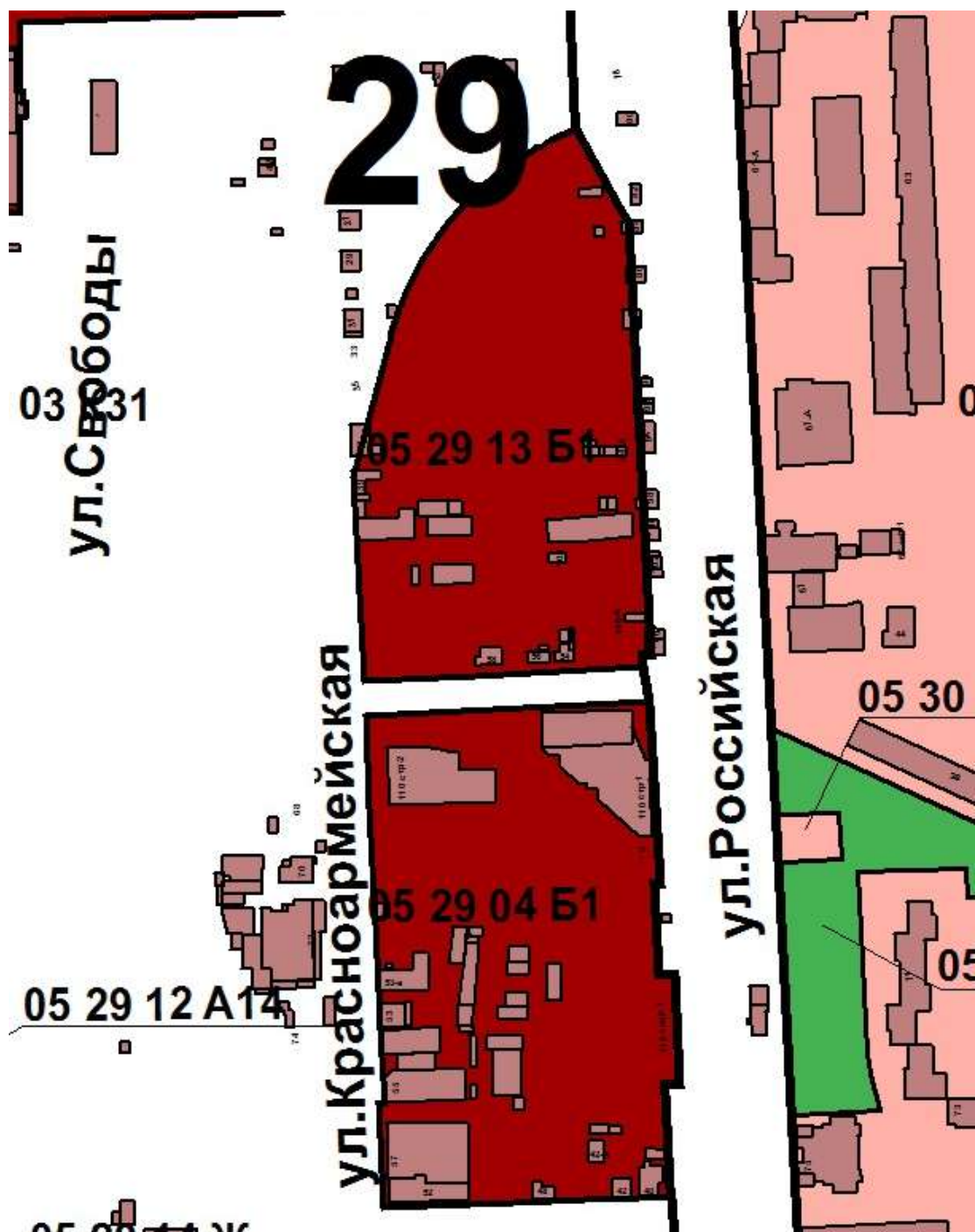
3. По результатам разработки проекта и утверждения границ зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой одноэтажный (деревянный)», 1888 г., Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Российская, д. 80, **необходимо внесение** в государственный кадастр объектов недвижимости **сведений** о зонах с особыми условиями использования территории.

Территориальное планирование

Объект культурного наследия расположен в границах территориальной зоны:

Б – общественно-деловые территориальные зоны

Б.1 многофункциональные общественно-деловые зоны



Для данной территориальной зоны преобладающая функция не устанавливается. Основные виды разрешенного использования: - общественное управление (3.8); - государственное управление (3.8.1); - представительская деятельность (3.8.2); - деловое управление (4.1); - развлекательные мероприятия (4.8.1); - объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); - магазины (4.4); - банковская и страховая деятельность (4.5); - объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1); - цирки и зверинцы (3.6.3); - среднее и высшее

профессиональное образование (3.5.2); - дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); - осуществление религиозных обрядов (3.7.1); - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)* (размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, и площадок для отдыха) (2.6); - среднеэтажная жилая застройка** (размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха) (2.5); - обеспечение внутреннего правопорядка (8.3); - общественное питание (4.6); - гостиничное обслуживание (4.7); - общежития (3.2.4); - предоставление коммунальных услуг (3.1.1); - административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2); - благоустройство территории (размещение декоративных, технических, 13 планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов) (12.0.2); - связь (6.8); - обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1); - служебные гаражи (4.9); - хранение автотранспорта (2.7.1); - обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (5.1.1); - обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2); - площадки для занятий спортом (5.1.3); - оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4); - научно-производственная деятельность (6.12); - амбулаторно-ветеринарное обслуживание (ветеринарная клиника) (3.10.1). (добавлен по решению ЧГД от 29.09.2020 № 12/15).

Вспомогательные виды разрешенного использования: - улично-дорожная сеть (12.0.1). Условно разрешенные виды использования: - для индивидуального жилищного строительства (размещение жилого дома (отдельно стоящего

здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенного для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек) (2.1); - малоэтажная многоквартирная жилая застройка*** (размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха) (2.1.1); - блокированная жилая застройка (размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха (2.3); - санаторная деятельность (9.2.1); - туристическое обслуживание (5.2.1); - бытовое обслуживание (3.3); - заправка транспортных средств (4.9.1.1). 14

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м
Минимальный отступ от границ участка (красных линий улиц), м	Минимальный коэффициент застройки (процент застройки)
Максимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Минимальный коэффициент озеленения

Предельное количество этажей 500 не подлежит установлению 0
**** 0,4 (40) 0,85 (85) 0,15 не подлежит установлению Примечание: 1. * -

размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 % от общей площади дома. 2. ** - размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 % общей площади помещений дома. 3. *** - размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 % общей площади помещений дома. 4. **** при размещении новых объектов капитального строительства входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Коэффициент плотности застройки (максимальное значение) составляет 3,0. Для основного вида разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6), «среднеэтажная жилая застройка» (2.5) применяются предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны В.2.2.

5. Инженерно-геодезические работы

В административном отношении город Челябинск является административным центром Челябинской области, расположенным по обоим берегам реки Миасс. В рамках местного самоуправления составляет муниципальное образование Челябинский городской округ с внутригородским делением или город Челябинск. Водные артерии на территории города представлены рекой Миасс и ее притоками (Игуменка,

Колупаевка, Чикинка, Челябинка и Чернушка. В пределах города находится Шершнёвское водохранилище и три озера: Смолино, Синеглазово, Первое.

Челябинск стоит на 7 возвышенностях, средняя высота над уровнем моря – 220 м. По тектоническому строению территория района относится к восточному склону Уральских гор (западная часть) и Западно-Сибирской равнине (восточная часть). Преобладающий тип рельефа – холмистый.

В границах территории проектирования естественный рельеф не прослеживается. Расстояние до р. Миасс 390 м по перпендикуляру к руслу, композиционная связь с водным объектом отсутствует.

Естественный почвенный покров в границах территории проектирования не сохранился. На участках озеленения и благоустройства почвы представлены привозным растительным грунтом.

Растительность представлена в основном высаженными деревьями в элементах озеленения и благоустройства.

В ходе инженерно-геодезических работ была сформирована геоподоснова территории исследования.

Для разработки графической части проекта в соответствии с техническим заданием использовалась топографическая основа масштаба 1:500, выданная Государственным комитетом охраны объектов культурного наследия Челябинской области. Данная топооснова была актуализирована до состояния на текущий период (август 2021 года) в программной среде MapInfo с использованием ортофотопланов. На данную топооснову были нанесены элементы рельефа из сопутствующего картографического материала в программной среде AutoCad. Итоговая топооснова использовалась для построения схем ландшафтно-визуального анализа и создания основного чертежа зон охраны объекта культурного наследия.

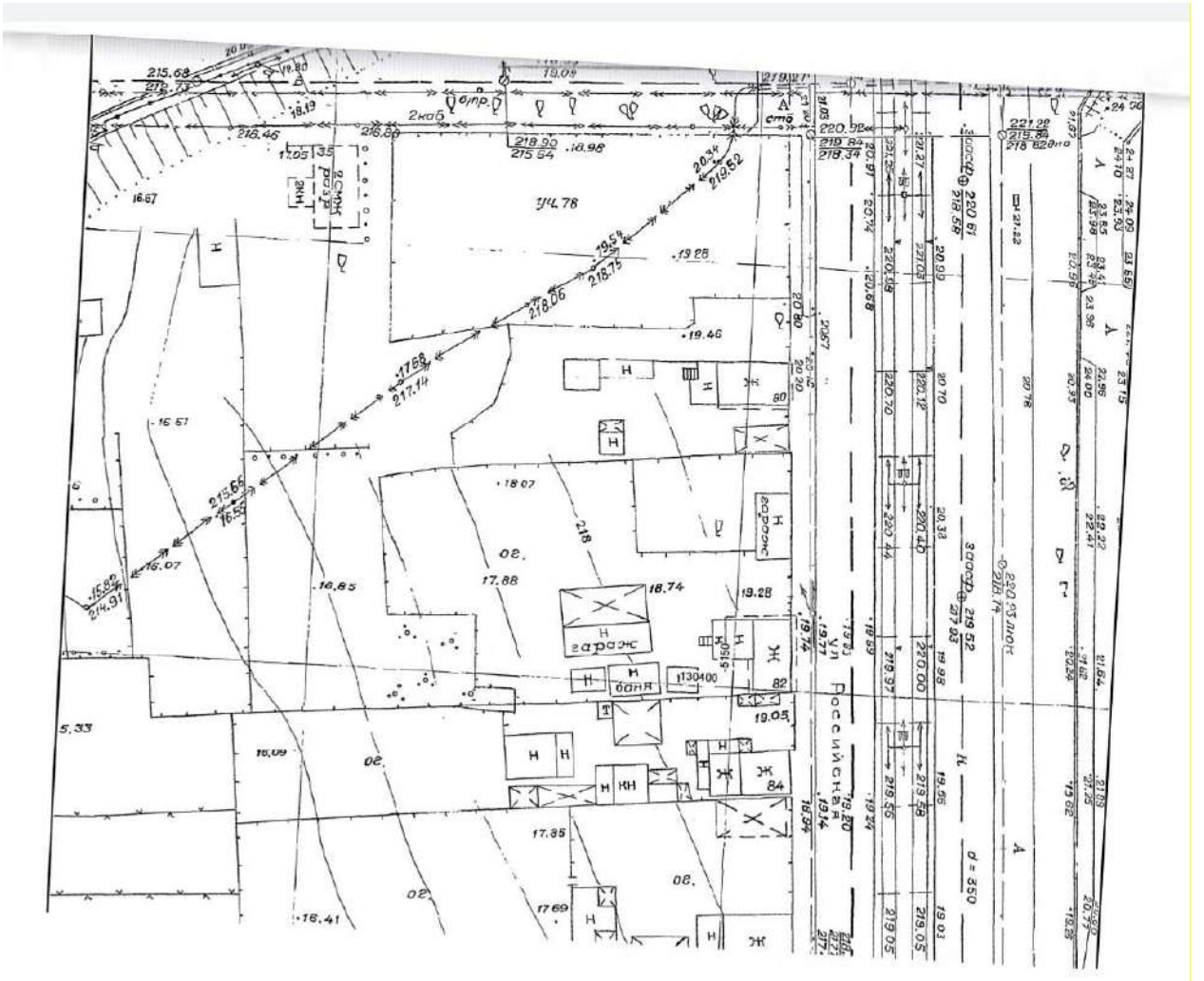


Рис. 3. Геоподоснова для выполнения графической части проекта.

6. Археологические исследования

В ходе археологических исследований не было обнаружено информации о наличии на территории проектирования объектов археологического наследия или археологического культурного слоя.

7. Материалы современной фотофиксации



Фото 1. Объект культурного наследия. Общий вид с В.



Фото 2. Объект культурного наследия. Общий вид с В.



Фото 3. Объект культурного наследия. Общий вид с В.



Фото 4. Объект культурного наследия. Общий вид с В.



Фото 5. Градостроительная ситуация на территории исследования.

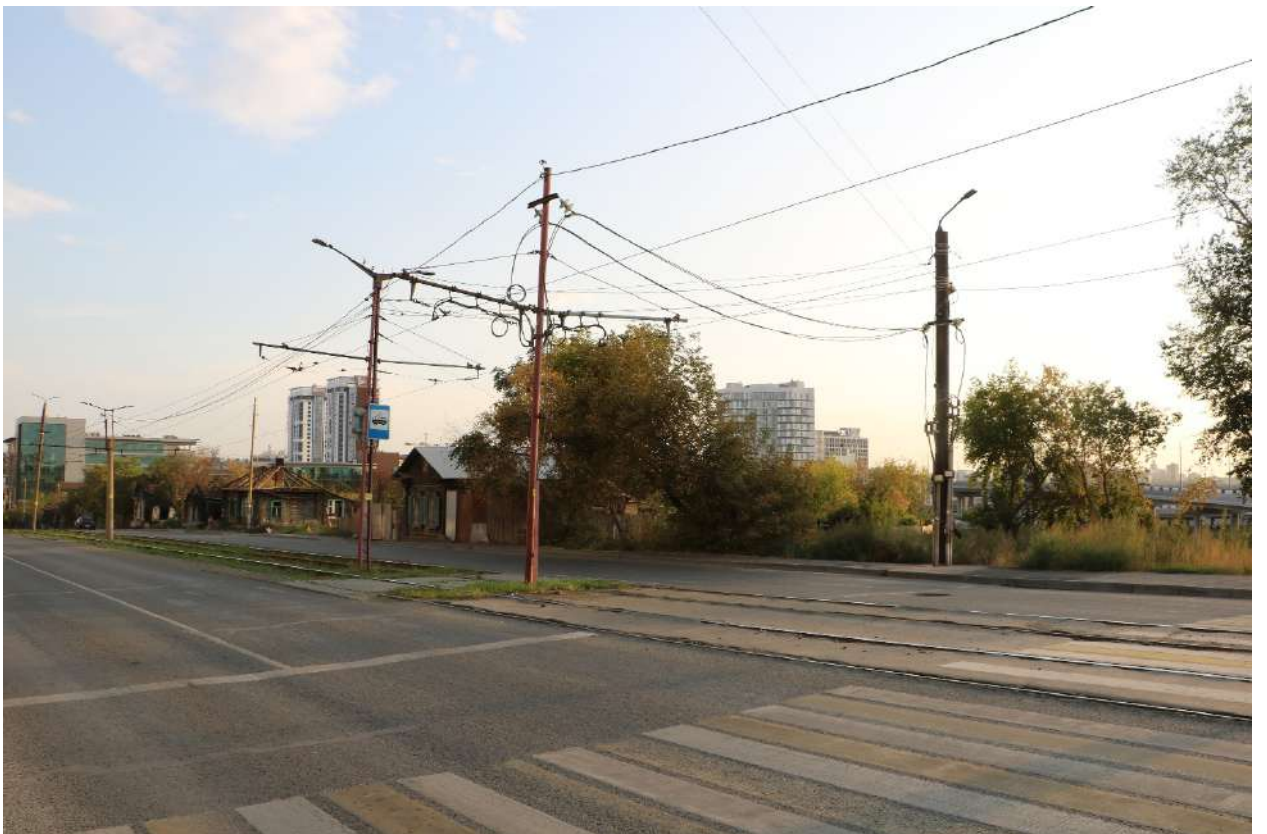


Фото 6. Градостроительная ситуация на территории исследования.



Фото 7. Градостроительная ситуация на территории исследования.



Фото 8. Градостроительная ситуация на территории исследования.



Фото 9. Объект культурного наследия. Общий вид с СЗ



Фото 10. Объект культурного наследия. Общий вид с Ю

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

Подраздел I. Архивные исследования

1. Историко-архивные и библиографические исследования

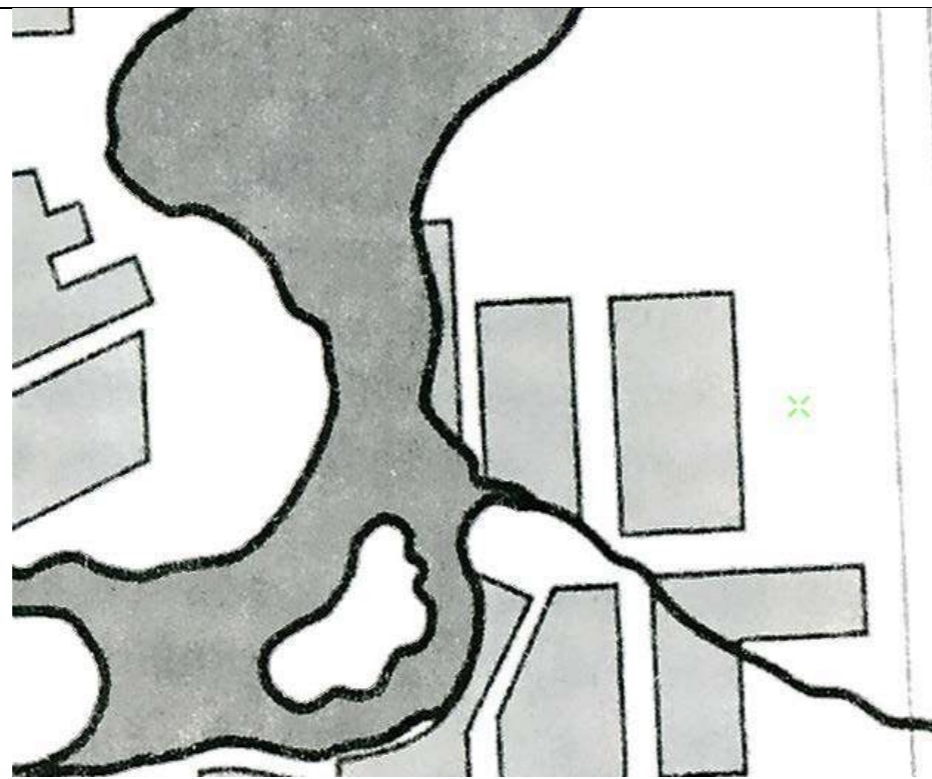
1.1. Копии исторических карт и планов.



План города Челябинска Оренбургской губернии 1838 г.



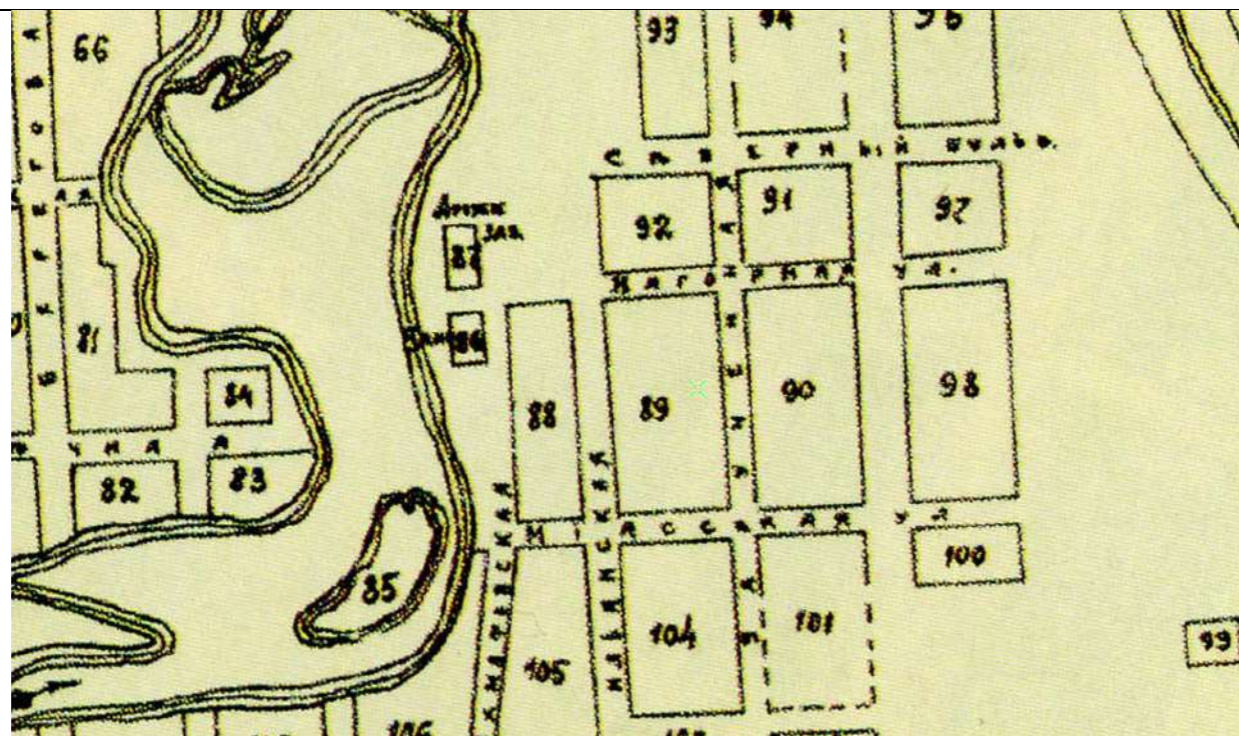
Проектный план Челябинска 1863 года



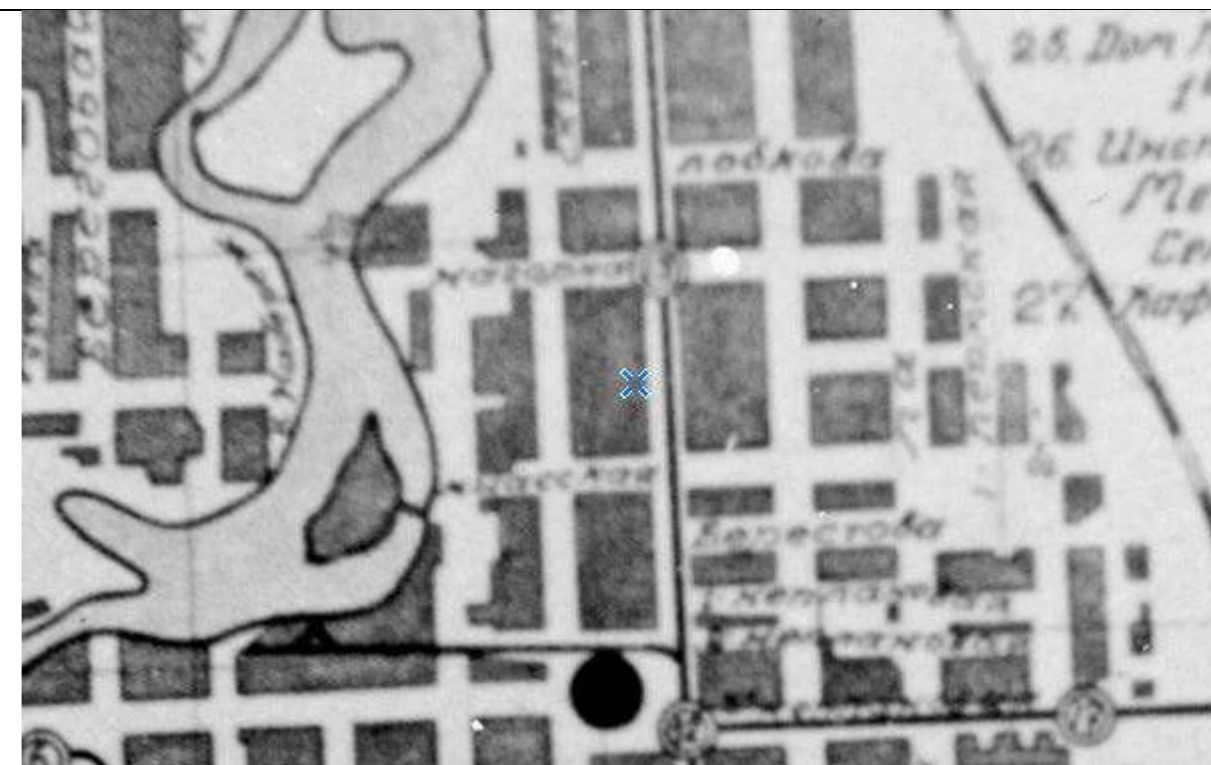
Карта Челябинска. 1873 г.



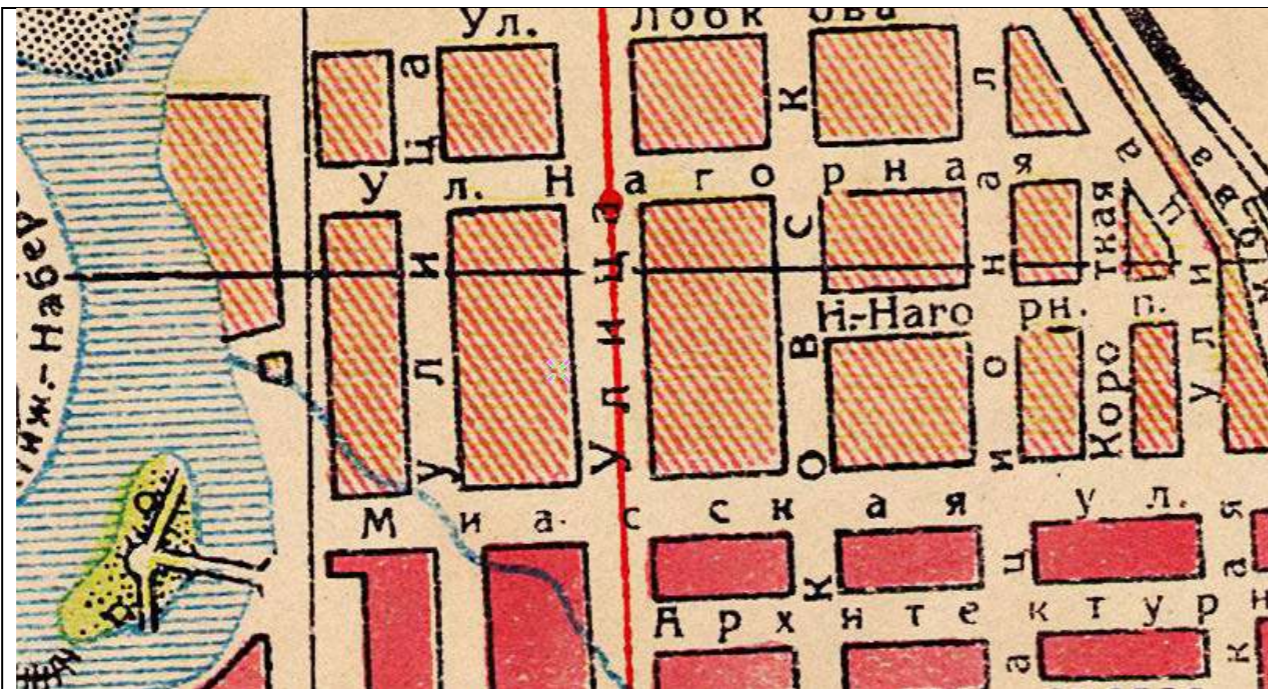
План города Челябинска 1910 г.



План уездного города Челябинска Оренбургской области 1913 г.



План города Челябинска 1935 года



Старая карта Челябинска 1939 г.



Немецкая карта Челябинска 1942 года.



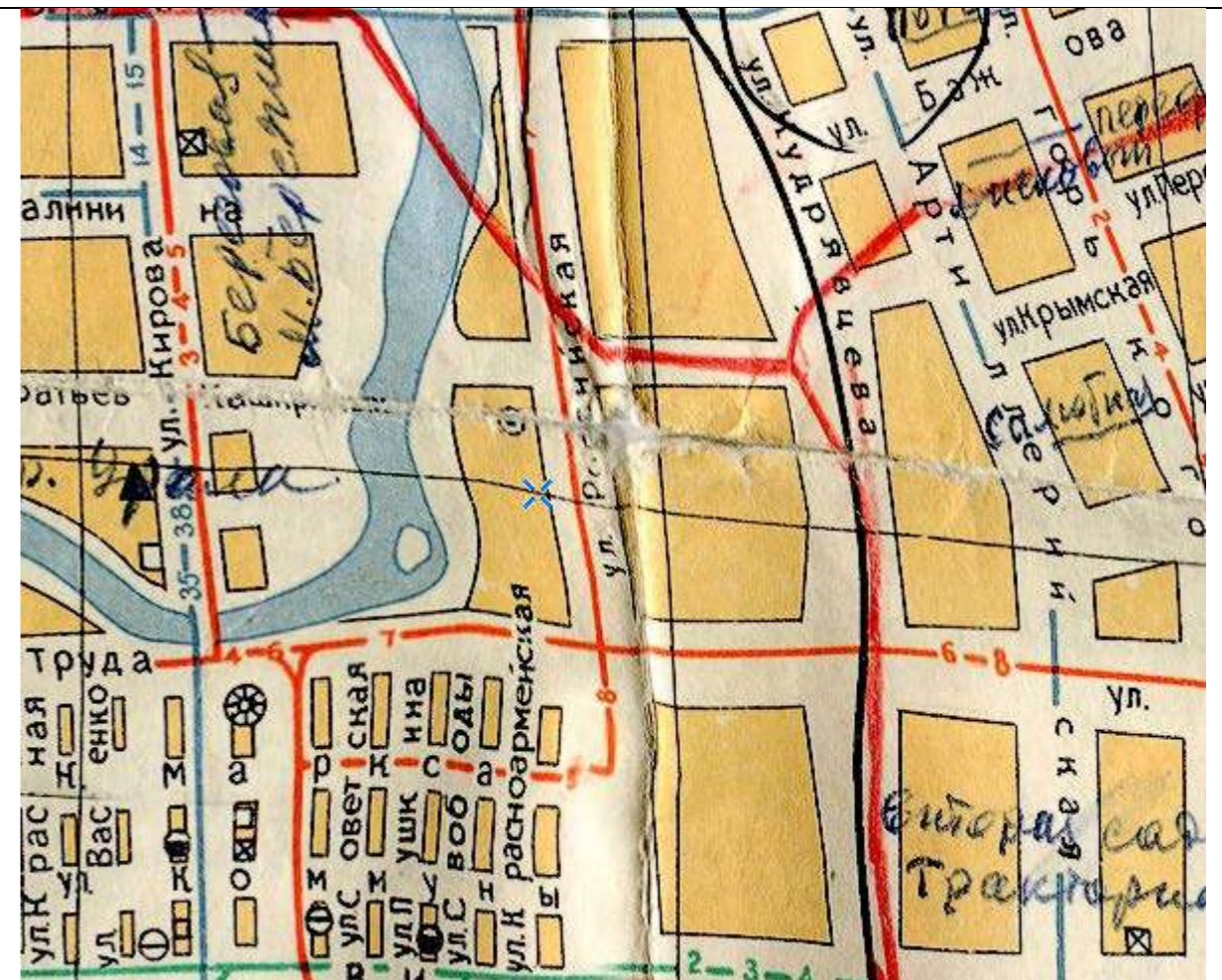
Немецкая карта Челябинска 1944 года



Карта Челябинска и окрестностей 1948 г.



Топографическая карта Челябинска и окрестностей 1967 г.



Карта-схема Челябинска 1967 года



Топографическая карта Челябинска и окрестностей 1990 г.



Спутниковая карта Челябинска в 1993 году

1.2. Иконографические и иллюстративные материалы



Фото 1. Дом 53 на улице Российской. 1917 г. Фото из открытых Интернет-источников.



Фото 2. Бассейн «Электрометаллург». 1966-1967. Фото из открытых Интернет-источников.



Фото Юрия Сергеева

Фото 3. Ул. Российская. 1970-1972 гг. Фото из музея ЧТТУ



Фото Юрия Сергеева

Фото 4. Площадь Павших Революционеров. 1970-1974. Фото из архива Юрия Сергеева.

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

В отношении объектов культурного наследия, расположенных на территориях, прилегающих к территории проектирования, были разработаны следующие проекты зон охраны.

1.4. Библиографический список

1. ОГАЧО ф.ИЗ оп.1 д.204 «Оценочная ведомость недвижимого имущества г.Челябинска за 1886 г.», улица Миасская (дата обращения - 07.11.2017 г.);
2. ОГАЧО ф.ИЗ оп.1 д.228 «Оценочная ведомость недвижимого имущества г. Челябинска за 1889 г.», ул. Миасская.
3. Архив ОГАЧО ф. И-3 оп.1 д.252 «Оценочная ведомость недвижимого имущества г. Челябинска за 1891 г.», ул. Миасская
4. Архив ОГАЧО ф. И-3 оп.1 д.328 «Оценочная ведомость недвижимого имущества г. Челябинска за 1895 г.», ул. Миасская - ОГАЧО ф. И-3 оп.1 д.353 «Оценочная ведомость недвижимого имущества г.Челябинска за 1896 г.»,
5. Архив ОГАЧО ф. И-3 оп.1 д.698 «Раскладочная ведомость недвижимого имущества г. Челябинска за 1902 г.», ул. Миасская (дата обращения - 07.11.2017 г.);
6. Архив ОГАЧО ф. И-3 оп.1 д.843 «Раскладочная ведомость недвижимого имущества г.Челябинска на 1905 г.» (II часть), ул. Миасская.
7. Архив ОГАЧО ф. И-3 оп.1 д.1096 «Раскладочная ведомость недвижимого имущества г. Челябинска на 1911 г.», ул. Миасская.
8. Архив ОГАЧО ф. И-3 оп.1 д.1265 «Ведомости оценки недвижимого имущества г. Челябинска за 1916 г.», ул. Миасская.
9. Злотникова, А. Открытия во имя красоты : о реконструкции улиц Комарова и Российской / А. Злотникова // Вечерний Челябинск. - 1975. - 4 нояб.
- 10.Моисеев, А. Коммунисты вперед : улица имени / А. Моисеев // Вечерний Челябинск. - 1982. - 11 дек.

11. Подтяжкин, Э. Дом на улице Российской : из истории энерготехникума / Э. Подтяжкин // Вечерний Челябинск. - 1982. - 11 сент.
12. Российская улица // Справочник улиц города Челябинска. - Челябинск : Издательский дом «Кирьянов». - 2007. - С. 225.
13. Улица Российская // Вечерний Челябинск. - 1974. - 26 янв.
14. Улица Российская г. Челябинск // Вечерний Челябинск - 1973. - 8 дек.
15. Улица Российская : об учреждениях, предприятиях и их делах // Вечерний Челябинск - 1984. - 15 сент.
16. Шиакан, Л. Завтра вашей улицы Российской / Л. Шиакан // Вечерний Челябинск. - 1974. - 5 марта.

2. Историческая записка

2.1. Описание основных этапов развития территории

Рассматриваемый объект культурного наследия расположен в северо-восточной зоне исторической части г. Челябинска.

В середине XVIII в. крепость «Челяба» была защищена оборонительной стеной. С восточной стороны граница поселения проходила по улице «Стеновой» («Сибирской-Стеновой»), которая в дореволюционное время стала называться «Ахматовской». После того, как в 1787 г. (с упразднением Исетской провинции) Челябинск получил официальный статус города, необходимость в крепостной стене пропала. Казаки выехали из него, основав неподалеку небольшие станицы, некоторые из которых позже вошли в городскую черту. В конце XVIII в. стена вокруг города была разобрана и городская застройка начала разрастаться. Город продолжал строиться в виде прямоугольника вокруг крепости с прямыми, широкими улицами. Это направление застройки сохранялось до первой половины XIX.

В конце XVIII в. территория, на которой сейчас располагаются рассматриваемые здания, находилась вне черты городской застройки. В 1781 г. с

упразднением Исетской провинции - Челябинск становится уездным городом. В 1784 г. делается попытка упорядочить планировочную структуру Челябинска.

Период XIX в. характеризуется медленным развитием городской территории и до конца XIX в. Челябинск продолжает оставаться небольшим населенным пунктом с одноэтажной деревянной застройкой.

Лишь изредка, в центре, можно было встретить двухэтажные каменные дома. В дальнейшем формировании Челябинска и упорядочении застройки жилых кварталов большую роль сыграл проект плана города, составленный землемером Сидоровым и утвержденный Николаем I в 1838 г. Сохраняя принципы полицентричности, заложенные в первых проектах, новый проект предусматривал дальнейшее перспективное развитие общегородского центра. Разработка новых красных линий идет с учетом уже существующей застройки и с учетом исторически сложившихся функциональных зон. Весь город был разбит на пронумерованные участки. Согласно проекту 1838 г., с конца 1840-х гг. вводится новая разбивка на участки застройки - «дворовые места».

В XIX в. дома горожан группировались вокруг трех городских церквей и Христорождественского собора. Основная застройка - одноэтажная, в центре-единичные двухэтажные каменные или каменно-деревянные дома.

На конец XIX – начало XX вв. основными улицами города были Ивановская или Сибирская (Труда) и Большая или Христорождественская (Цвиллинга), которая на начало XX в. окончательно берет на себя функцию главной улицы города, т.к. на ней находились основные административные здания и Христорождественский собор. Но в это же время складывается новая композиционная ось вдоль ул. Уфимской (ныне Кирова), соединяющая Троицкую площадь с главной Соборной и дальше с торговой Мясной площадью, находившейся на месте сквера около Главпочтамта. Место, на котором в данный момент расположен современный административный центр города с главной площадью, в то время было окраиной города.

Промышленный подъем в России в конце XIX в. вызвал ускоренное железнодорожное строительство. В 1881 г. началось сооружение Самаро-

Златоустовской железной дороги - части Великого Сибирского пути, соединившей Челябинск с центром России. С 1882 г. по 1887 г. численность населения увеличилась с 9 до 30 тыс. человек.

Началась активное строительство зданий и сооружений. Существенно изменяется экономическое значение Челябинска, который в конце XIX - начале XX вв. становится крупным торгово-экономическим центром. Торговля, уже не местная, а российских масштабов, по-прежнему занимала в экономике города первенствующее положение. Благодаря превращению Челябинска в крупный железнодорожный узел страны, город к началу XX в. становится крупнейшим торговопосредническим центром России, в котором первое место занимала продажа хлеба. В городе возникли десятки различных предприятий, связанных в основном с обрабатывающей промышленностью. Ведущей промышленной отраслью стало мукомольное дело. Экономический взлет Челябинска сопровождался строительством школ, училищ, больниц, народного дома. К 1917 г. в городе действовало около двух с половиной десятков учебных заведений, в том числе два средних: реальное училище и женская гимназия. В связи с этим возросла потребность в учителях, врачах, чиновниках.

В этот период началась активная застройка пустырей традиционными жилыми домами из дерева и замена одноэтажных деревянных домов 2-3-х этажными каменными в центре города, это были: жилые дома купцов и именитых горожан (дома-усадеб, имеющие внутренние дворы), доходные дома (сдаваемые в наем), а также лавки, конторы, магазины, торговые дома, учебные заведения.

Улица Миасская сформировалась примерно в 1852 г. Она проходила параллельно улице Нагорной к югу, проходила от берега реки Миасс в восточном направлении и пересекала все улицы «заручейной части». Улицы Миасская и Нагорная единственные улицы «заручейной части» города, сохранившие свое название до наших дней.

Проследить появление улицы Миасская можно на основании исследования письменных документов того времени. В 1853 г. был составлен план города Челябинска с новыми названиями улиц. Подход к переименованию улиц был для

Челябинска новым. До этого все улицы города, шедшие с севера на юг, делились рекой Миасс на две части, которые, как правило, имели разное название. А в это время как раз началась перепланировка Челябинска по проектному плану, утвержденному 1838 г., которая позволила ввести сквозные названия улиц. Сам план 1853 г. найти не удалось, однако удалось найти Проектный план Оренбургской губернии г. Челябинска, выполненный в 1864 г. Агровым А.А. (Из статьи Г.Х. Самигулова в сборнике «Челябинск неизвестный. Выпуск 4». Ч., 2009 г.). На плане 1864 г. можно проследить, что застройка на правом берегу реки Миасс разрасталась, в соответствии с генеральным планом 1838 года, и сформировала улицу Нагорную, которая шла от берега реки Миасс в восточном направлении, и параллельно ей к югу - улицу Миасскую.

По большей части ул. Миасской протекала речка, приток Миасса. И эту речку долго называли просто - Безымянный ручей. По крайней мере, на карте 1874 г. у речки такое название. А затем она получила название Игуменка. Краевед Владимир Поздеев писал, что эта речка длиной 9,5 км начинается в Челябинском бору.

В конце XIX в. на улицу Миасская выходил деревянный мост с «Острова увеселения» или «Сада острова», расположенного в пойме реки Миасс. Сад остров располагался на р. Миасс, восточнее моста по ул.Кирова, на повороте реки на север. Он образовался естественным образом, под воздействием стремнины реки Миасс (основного течения) к концу XIX в. В конце XIX в. между островом и берегом поставили небольшую плотину - не капитальную, а вровень с июльским уровнем воды. Сад остров находился в пользовании Вольного пожарного общества, которое в 1911 г. сдало его в субаренду «Новому клубу», развернувшему на острове активное строительство. В конце XIX века Сад-Остров стал крупным очагом досуга - там располагались театр (летняя эстрада) Вольного пожарного общества, обсерватория, кинематограф, ресторан «Россия», бильярдный павильон, танцплощадка, киоски для торговли и лодочная станция.

Рассматриваемый квартал располагается в южной прибрежной зоне реки Миасс по нечетной стороне улицы Российской. Сохранившаяся старая застройка

на улице Российской, как одной из основных улиц города Челябинска, относится к последней трети – концу XIX в. и началу XX в.

Строительство железной дороги привлекло в Челябинск большое количество людей различных профессий. Особенно активно застраивалась центральная часть города на пересечении основных дорог.

В самом центре города старые небольшие деревянные домики заменялись на одно, двух и трехэтажные каменные особняки.

Господствующими направлениями в русской архитектуре того времени стали эклектицизм и стилизаторство, соединяющие в себе различные стилевые направления: византийское искусство, готику, ренессанс, барокко.

Особого внимания заслуживает деревянное зодчество дореволюционного Челябинска. В течении двух столетий дерево оставалось основным строительным материалом. Дома, колодцы, заплоты (сплошная деревянная ограда из бревен), надворные постройки - все было из бревен. Замечательно то, что почти каждая деревянная постройка индивидуальна. В самом центре города старые небольшие деревянные домики заменялись на двух- и трехэтажные каменные особняки, на новые одноэтажные крепкие деревянные дома или дома с каменным цокольным (первым) этажом и деревянным верхним этажом. Несмотря на строительный бум начала 20 века, активизировавший каменное строительство, деревянная застройка составляла огромный массив города.

В Москве, а затем и по всей стране, получил распространение поддержанный официальными кругами и купечеством так называемый «русский стиль» или «псевдорусский стиль», в котором широко были использованы формы «узорчатой» древнерусской архитектуры, мотивы народного искусства. В деревянной жилой застройке также применялись приемы классицизма, эклектики и модерна. На исторических окраинах архитектура зданий была проще: декорировались оконные наличники, карнизы, междуэтажные пояски. Двухэтажные дома строились по принципу: низ каменный, верх деревянный бревенчатый, иногда зашитый тесом. На крышах воздвигались аттики, шатры. Особенно изящные и богатые деревянные постройки строились в центральной части России.

Выпускались альбомы с проектами-образцами. По всей России на основании их, а также на основании впечатлений местных богатых людей, выезжающих за пределы родных городов, местными архитекторами или просто строителями воздвигались интересные здания.

В Челябинске примерами деревянной архитектуры, в том числе полукаменных зданий того времени, можно назвать здание по ул. Карла Маркса, 70 здание водонапорной башни по ул. Воровского; здание инженера Перцева на Южной площади (ныне площадь Революции), особняк Рябина, (Каслинская, 137), здание по ул. Красноармейской, 100, жилой дом по ул. Цвиллинга, 16.

После революции были переименованы улица Заручейная и Ильинская. 20 февраля 1920 г. улица Заручейная была объединена с улицей Казарменная, которая сформировалась в XIX в. и проходила к югу от ручья (р. Игуменки) до Южного бульвара. Эти две улицы объединили под новым названием - улица Всеобуча. В это же время улица Ильинская была объединена с дореволюционной улицей Солдатской, проходившей к югу от неё - от бывшей Казарменной площади до ул. Южной, пограничной улицы Пригородной слободы (крупного промышленного поселения привокзальной части).

Объединённая улица получила современное название Красноармейской. Казарменная площадь была переименована в Площадь павших революционеров. Через четыре года (11 декабря 1924 г.) к Красноармейской улице присоединили Кузнецкую (Кузнечную) улицу, появившуюся в 1900-х гг. в пригородной слободе южнее современного проспекта Ленина.

В 1960-х гг. эта часть Красноармейской улицы исчезла, будучи застроенной в 1930-е гг. произошло значительное расширение застройки «заручейной части» города к северу и востоку. Улица Миасская и улица Нагорная продолжили свое развитие в восточном направлении в границах Южно-Уральской железной дороги (начального участка Великой Транссибирской магистрали), построенной к востоку от «заручейной части» городской застройки в 1891-1892 годах. На улице Всеобуча начали строиться первые дома жилого поселка Челябинского ферросплавного

завода им. Ворошилова (с 1960 г. входит в группу ЧЭМК). С 22 июля 1936 г. улица Всеобуча была переименована в улицу Сталина.

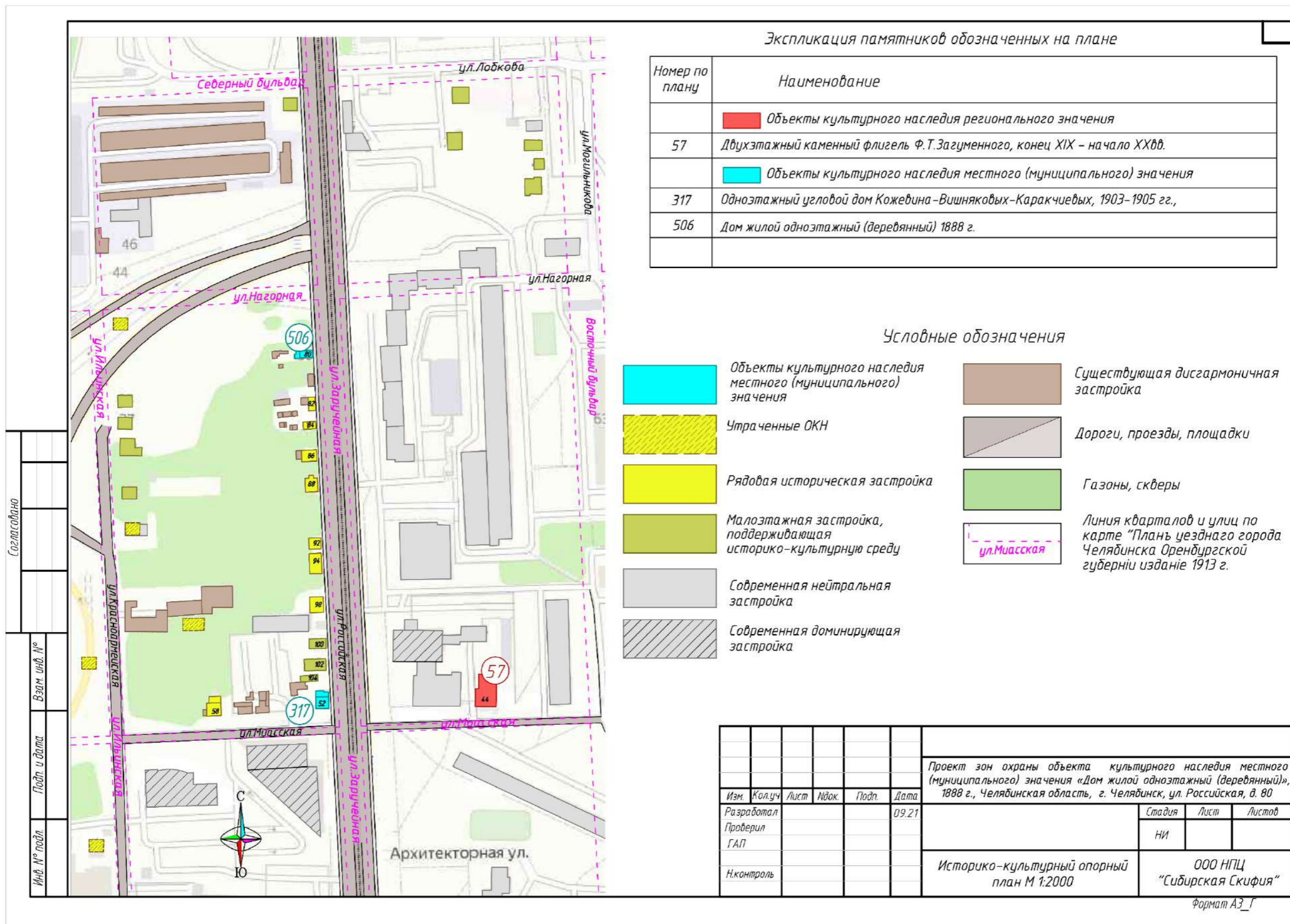
На протяжении XX в. по центральной исторической части выполнялись планировочные работы с предложениями по его реконструкции. В части проектов историческая застройка кардинально реконструировалась и даже сносилась.

2.2. Описание истории объекта культурного наследия

Деревянный одноэтажный жилой дом в 2 комнаты построен ориентировочно в 1887-1888 гг. на участке, принадлежащем солдату Розепину Степану Ивановичу. В 1900 г. дом приобрели братья Андрей Павлович Вавренюк и Антон Павлович Вавренюк. В 1905 г. дом перешёл в собственность Чечета Семена Демьяновича. В 1916 г. этот дом уже в 3 комнаты значился по адресу ул. Заручейная, 41. Дом уцелел после пожара 1921 г. Особо примечательны и выразительны наличники с оригинальными креповками по углам и в середине карниза. В настоящий момент здание используется как жилое, является легко узнаваемым образцом деревянного зодчества города Челябинска, его сохранение необходимо для полноценного восприятия исторического облика данного участка города.

Подраздел III. Историко-архитектурные исследования

1. Историко-архитектурный опорный план



2. Историко-архитектурный опорный план (текстовая часть)

Графическим итогом исследований выступает историко-культурный опорный план (далее – Опорный план). Опорный план выполнен по результатам проведённых натурных исследований и историко-архитектурного и градостроительного анализа территории. Историко-культурный опорный план выполнен в масштабе 1:1000 с обозначением периодизации застройки конца XIX – начала XX в. На Опорном плане отмечены существующие в настоящий момент памятники культуры регионального значения, выявленные объекты культурного наследия на исследуемой территории отсутствуют.

Данный вид исследования является основным документом, обосновывающим части проекта зон охраны памятников истории и культуры (объектов культурного наследия).

Опорный план включает в себя полученные исторические сведения о территории, на которой находится памятник, результаты натурных исследований и оценки всей застройки в пределах исследуемой, а также прилегающей территории, как с точки зрения архитектурной значимости, так и исторической.

Представленный графический материал на листе «Историко-культурный опорный план» характеризует застройку с её классификацией по историко-архитектурной ценности, по значению в композиции селитебной территории с показом зданий, состоящих на государственной охране, здания, обладающие ценными качествами рядовой исторической застройки, отсутствуют, нейтральных зданий, дисгармоничных зданий по отношению к объектам историко-культурного наследия. Указаны ценные системы исторической планировки - границы ныне утраченных объектов на рассматриваемой территории, первоначальное местоположение и наименование элементов уличной сети. Исследуемый объект культурного наследия фиксирует дошедший до наших времен фрагмент застройки жилого

типа, являющийся составной частью комплекса зданий, построенных на территории улицы Российской.

Исторические визуальные связи в значительной мере искажены в ходе работ по благоустройству территории в рамках реализации проекта комплексной застройки территории многоквартирными жилыми домами средней этажности. В настоящее время объект культурного наследия находится в неудовлетворительном состоянии, представляет собой скорее элемент городской среды с возможностью кругового восприятия, не эксплуатируется. В настоящее время сооружение доступно для обзора со всех сторон, открыты для восприятия все виды объекта, он хорошо просматривается на панорамных раскрытиях, визуально дополняет пространство в качестве элемента городской среды.

Данные историко-культурных исследований, являющиеся материалом для составления историко-культурного опорного плана, использованы для выполнения графических материалов по визуальному и графическому анализу, где показаны бассейны видимости объекта культурного наследия, традиционные зоны видимости, проектируемые зоны зрительного восприятия.

Данные историко-культурных исследований являются основополагающими градостроительными условиями для проектирования и формирования охраняемых зон зрительного восприятия, на основании которых выполнен проект зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения: «Дом жилой одноэтажный (деревянный)», 1888 г., расположенного по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Российская, д. 80.

3. Ретроспективный анализ развития исследуемой территории

На основе проведенных историко-культурных исследований представляется возможным выделить следующие основные этапы эволюции планировочной структуры исследуемой территории:

1. Конец XVIII в. – стены Челябинской крепости сносятся, от крепости отходят улицы, вокруг которых начинается формирование непосредственно города. Складывается общая планировка Челябинска, сохранившаяся до сих пор.

2. Вторая треть XIX в. – начинает складываться планировочная структура территории исследования. По генеральному плану 1838 г. начинается активная застройка правого берега р. Миасс, что ведет к тому, что до 1864 г. появляются улицы Миасская и Нагорная, на пересечении каждой из которых с улицей Заручейной (ныне Российская) впоследствии будут расположены рассматриваемые объекты культурного наследия.

3. Последняя треть XIX в. – вблизи территории исследования складывается ансамбль «Острова увеселения», который сделал территорию одним из перспективных мест для заселения и застройки. В конце XIX в. на улицу Миасская выходил деревянный мост с «Острова увеселения» или «Сада острова», расположенного в пойме реки Миасс. Сад-остров располагался на р. Миасс, восточнее моста по ул. Кирова, на повороте реки на север. Он образовался естественным образом, под воздействием стремнины реки Миасс (основного течения) к концу XIX в. В конце XIX в. между островом и берегом поставили небольшую плотину вровень с июльским уровнем воды. Сад остров находился в пользовании Вольного пожарного общества, которое в 1911 г. сдало его в субаренду «Новому клубу», развернувшему на острове активное строительство. В конце XIX века Сад-Остров стал крупным очагом досуга - там располагались театр (летняя эстрада) Вольного пожарного общества, обсерватория, кинематограф, ресторан «Россия», бильярдный павильон,

танцплощадка, киоски для торговли и лодочная станция. В это же время, в 1888 г., на пересечении улиц Нагорной и Заручейной появляется деревянный дом, в настоящее время имеющий адрес ул. Российская, 80.

4. 1900-1910-е гг. – строительство Транссибирской магистрали привлекло в Челябинск большое количество людей различных профессий, что вылилось в активную жилую застройку города деревянными домами. Особенно активно застраивалась центральная часть города на пересечении основных дорог. Одним из жилых домов, построенных в это время, был объект культурного наследия, в настоящее время имеющий адрес ул. Миасская, д. 52.

5. 1920-е гг. – улица Заручейная объединена с улицей Казарменная, которая сформировалась в XIX в. и проходила к югу от ручья (р. Игуменки) до Южного бульвара. Эти две улицы объединили под новым названием – улица Всеобуча. В это же время улица Ильинская объединена с дореволюционной улицей Солдатской, проходившей к югу от неё – от бывшей Казарменной площади до ул. Южной, пограничной улицы Пригородной слободы (крупного промышленного поселения привокзальной части). Объединённая улица получила современное название Красноармейской. Казарменная площадь была переименована в Площадь павших революционеров. 11 декабря 1924 г. к Красноармейской улице присоединили Кузнецкую (Кузнечную) улицу, появившуюся в 1900-х гг. в пригородной слободе южнее современного проспекта Ленина.

6. 1930-е гг. – происходит значительное расширение застройки «заручейной части» города к северу и востоку. Улица Миасская и улица Нагорная продолжили свое развитие в восточном направлении в границах Южно-Уральской железной дороги (начального участка Великой Транссибирской магистрали), построенной к востоку от «заручейной части» городской застройки в 1891-1892 годах. На улице Всеобуча начали строиться первые дома жилого поселка Челябинского ферросплавного завода им. Ворошилова (с 1960 года входит в группу ЧЭМК). С 22 июля 1936 г. улица Всеобуча была переименована в улицу Сталина.

7. 1940-1950-е гг. – в связи с войной и последовавшим за ней кризисом застройка Челябинска приостанавливается, существенных изменений в градостроительно-планировочную структуру территории исследования не вносится.

8. 1960-1980-е гг. – в ноябре 1961 года Сталинский район был переименован в Центральный (10 ноября 1961г.), а улица Всеобуча была переименована в улицу Российскую (17 ноября 1961 г.). В тоже время в бывшей «заручейной» части города началась массовая застройка многоэтажными жилыми и административными зданиями. В связи с изменением планировочной структуры в бывшей «заручейной» части города исчезла водная граница - р. Игуменка (с 1970-х годов), она практически на всем протяжении была заключена в коллектор, в том числе и та часть реки, которая протекала вдоль улицы Миасской. Также была местами нарушена трассировка улиц Нагорной и Миасской, их длина сократилась (они заканчиваются до ул. 3-го Интернационала), но названия они сохраняют до сих пор.

9. 1990-2020-е гг. – существенных изменений на территории исследования не происходит, территория сохраняет свой сложившийся облик.

4. Выводы по подразделу

С момента застройки территории к настоящему моменту на территории исследования произошли значительные деформации. Начиналось освоение территории в качестве одного из важнейших жилых районов города. Долгое время эта функция на территории превалировала и дополнялась объектами капитального строительства различного времени возведения и объемно-пространственного решения с целью реализации приоритетных градостроительных задач. Основной вид назначения земель в это время – территории под жилое строительство, территории под административные здания.

Первоначально территория застраивалась жилыми домами в соответствии с расширением Челябинска. Позже после строительства «Острова увеселения» территория исследования стала перспективным местом жилой застройки для тех, кто желал иметь дом рядом с одним из культурных центров города.

Переломным моментом для изменения вектора использования территории исследования можно считать 1960-1970-е гг., когда часть строений исторической застройки приходит в упадок или разрушается. На территории исследования остаются здания нейтральные к восприятию объектов культурного наследия.

К 2021 г. территория исследования в значительной степени изменена после комплексной застройки многоквартирными жилыми домами средней этажности.

Подраздел III. Ландшафтно-визуальный анализ

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

1.1. Обоснование методики проведения ландшафтного и композиционного анализа

Рассматриваемый объект культурного наследия расположен по красной линии ул. Российская, замыкая, с северной стороны квартала, линию исторической застройки западной стороны улицы Российская, в границах улиц Миасская, с южной стороны, и Нагорная (частично утрачена на участке развязки новой автомобильной дороги) в северной части квартала.

Ландшафтно-визуальный анализ выполнен для получения исчерпывающих данных о характере видового раскрытия объекта культурного наследия «Дом жилой одноэтажный (деревянный)», 1888 г., о композиционно-видовом влиянии памятника на прилегающие территории.

При проведении натурных исследований объекта культурного наследия были выявлены все случаи визуального раскрытия памятника и определены особенности зрительного восприятия здания, а также зафиксированы основные видовые точки визуального раскрытия объекта культурного наследия в сложившейся застройке.

Визуальный анализ исследует особенности, как самого объекта, так и его градостроительного положения. Рассматриваемый ОКН является единичным объектом, представляющим ценность как отдельное здание в ряду разрозненной исторической одноэтажной застройки западной стороны улицы Российская, в окружении визуально доминирующей поздней градостроительной среды. Визуальным анализом определено, что памятник по своим градостроительным параметрам является образцом рядовой жилой застройки конца XIX века, занимал рядовое положение в застройке улицы, но, с утратой здания, закрепляющего юго-западный угол перекрестка Российская – Нагорная, стал последним домом северной части квартала. Историко-градостроительная среда данного участка характеризуется сохранностью исторической застройки и

масштаба застройки квартала в границах улиц: утраченная Нагорная (современный автомобильный объезд) – Российская – Миасская – Красноармейская. Сохранившаяся историческая деревянная одноэтажная застройка западной стороны улицы Российская и северной стороны улицы Миасская, представляет собой отдельные дома, находящиеся в неудовлетворительном или аварийном состоянии, визуально не формирующих образ исторической улицы. Утрата некоторых домов, разрозненность и разностильность сохранившихся, не создают ансамблиевость застройки улицы. Современная крупномасштабная застройка окружающих кварталов визуально доминирует и подавляет исторический квартал, создавая диссонанс в общем восприятии архитектурной среды данной территории.

Рассматриваемый объект культурного наследия расположен в городском ландшафте, с плоским рельефом, с городскими магистралями с интенсивным транспортным движением, пешеходными улицами и скверами. Участок расположения здания ровный, с густой неорганизованной растительностью. Рельеф территории с северо-западной стороны нарушен строительством автомобильной развязки.

Данный анализ выполнен с целью:

- выявления значимых направлений и точек визуального восприятия, а также границ зон восприятия объекта культурного наследия;
- выявления ценных фрагментов исторической и природной среды, составляющих окружение объекта культурного наследия;
- определения условий зрительного восприятия памятника;
- определения оптимальных условий для обзора памятника;
- обоснования системы мер по ограничению и регулированию параметров градостроительного окружения, в том числе на территории потенциальной застройки;
- обеспечения сохранения памятника и условий зрительного восприятия объекта культурного наследия.

Границы территории исследования установлены на основании визуального обследования и анализа зон видимости объекта культурного наследия. В пределах данных границ возможно визуальное цельное восприятие памятника.

Критериями в определении границ явились:

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

В целом участок характеризуется:

- спокойным рельефом участка городской застройки, нарушением рельефа участка с северной стороны квартала;
- неорганизованным озеленением территории квартала с разросшейся древесной растительностью, парковочными площадками и благоустройством территории вдоль улиц Российская и Миасская;
- исторической одноэтажной деревянной застройкой вдоль улиц Российская и Миасская;

- пешеходными связями вдоль улицы Российская, формирующими основное направление визуального восприятия объекта культурного наследия;
- наличием малоэтажной застройки, преград в виде заборов, зеленых насаждений со стороны южного и западного фасадов объекта культурного наследия, являющихся естественными преградами для восприятия объекта;
- наличием небольших диссонирующих построек;
- нарушением исторической композиционно-пространственной и планировочной структур прилегающей территории.

1.2. Определение зон видимости

Деревянный одноэтажный жилой дом, рублен из бревна, с двускатной крышей. Фасад, выходящий на ул. Российская, в два окна, декорирован классицистическими элементами и резными деталями. Здание прямоугольное в плане, небольшого размера. Фасады, обращенные на дворовые территории, имеют изменения и утраты.

При определении зон видимости объекта культурного наследия принимались во внимание факторы, влияющие на зрительное восприятие:

Особенности зрительного восприятия человека

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

Расстояние от объекта 350-500 метров: воспринимается внешний контур здания, его пластические отношения.

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

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

Расстояние до 100 м позволяет рассмотреть детали фасада

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

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

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

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

Главные направления, обеспечивающие ценные виды здания

Градостроительное положение объекта культурного наследия, его архитектурное решение позволяют выявить основные направления и секторы обзора, в пределах которых виды объекта культурного наследия будут ценными, максимально благоприятными и формирующими представление о них. Основным направлением, обеспечивающим и создающим наиболее благоприятные виды объекта культурного наследия, является движение по пешеходной и проезжей частям улицы Российская, включая новую объездную дорогу. При движении по улице формируются виды здания как статические, так и динамические, всесезонные – позволяющие обозревать здание в любой период года. Значимые направления и основные точки визуального восприятия архитектурного сооружения различны по степени акцентировки, расположены в пределах этого сектора. Визуальное восприятие объекта с северной и западной сторон ограничено расположенной застройкой с южной стороны здания, а также преградами в виде ограждений и зелени.

Основным направлением, обеспечивающим и создающим наиболее благоприятные и ценные виды рассматриваемого объекта культурного наследия, формируются со стороны и в направлении улицы Российская, второстепенные точки обзора доступны со стороны объездной автомобильной дороги. По этим направлениям раскрываются динамические виды объекта, а свободное пространство перед восточным фасадом позволяет видеть его в целом, фрагментарно и в деталях.

Наиболее комфортной зоной визуального восприятия объекта культурного наследия является территория перед восточным фасадом ОКН. Данный участок, со спокойным рельефом, свободный от древесной и кустарниковой растительности, позволяет воспринимать силуэт и архитектурные детали здания без диссонирующего влияния посторонних элементов. Северный, южный и западный фасады дома закрыты для комфортного восприятия временными преградами в виде заборов, растительности и поздних пристроев. Ликвидация преград безусловно положительно скажется на туристско-экскурсионном потенциале здания-памятника. С этих же точек возможен панорамный обзор как объекта культурного наследия, так и окружающего ландшафта. При этом ценность видов дворовых фасадов необходимо выявлять исследованиями ОКН и реставрационными работами.

С ближних точек доступен обзор восточного фасада дома, его фрагментов и деталей.

Преградами, заслоняющими обзор здания или препятствующие его динамическому обзору, являются:

- ограждение территории объекта культурного наследия;
- хозяйственно-бытовые постройки со стороны западного фасада;
- новая застройка с восточной стороны дома;

При построении зон видимости временные преграды на территории не учитывались.

По совокупности факторов, влияющих на визуальное восприятие здания, был выделен основной сектор обзора здания с определением границ зоны доступного панорамного и, в том числе, динамического и сезонного восприятия (бассейн видимости), зоны наилучшего зрительного восприятия здания.

На листе 1 графически представлены схемы построения зон видимости объекта культурного наследия.

Бассейн видимости объекта определен исходя из визуального восприятия объекта и наличия преград. Сектор обзора здания с северной и западной сторон – полуокружность с радиусом 110 – 100 м. метров – расположен перед дворовыми

фасадами здания. Перед главным фасадом дома территория обзора формируется в южной части сектором такого же радиуса и участком непосредственно перед зданием, ограниченном современным многоэтажным зданием. Параметры сектора определены с учетом преград и доступности обзора здания. В пределах зоны доступно панорамное динамическое, сезонное (северо-западный сектор) и всесезонное восприятия здания.

Зона оптимального и благоприятного восприятия объекта расположена в пределах 34 – 40 метров вокруг здания, с учетом преград. В пределах зоны доступен обзор дома в общем композиционном решении и его частей, фрагментов и деталей.



Рис. 4. Схема границ зоны визуального восприятия объектов культурного наследия.

1.3. Описание анализа современного состояния ландшафтно-композиционной структуры рассматриваемой территории, схемы поэтапного ее формирования

Ландшафтно-композиционный анализ выявил следующее:

1. Территория городской застройки, на которой расположен рассматриваемый объект культурного наследия, находится в центральной части города. Застройка участков, прилегающих к объекту, историческая, одноэтажная, деревянная.

2. Объект культурного наследия не является визуальными акцентом в застройке при движении по ул. Российская.

3. Объект культурного наследия не фиксирует угол застройки на пересечении ул. Российская и Нагорная, а является рядовым строением в линии застройки.

4. Масштаб памятника позволяет воспринимать его с ул. Российская в общем решении и в деталях.

5. Объект культурного наследия по ул. Российская, 80 является единичным памятником в застройке. Визуальная связь с ближайшим объектом культурного наследия по ул. Миасская, 52, отсутствует.

6. Восприятию объекта культурного наследия мешают ограждения территорий, разросшаяся неорганизованная древесная растительность.

7. Анализ визуального восприятия памятника может быть принят в качестве основного аргумента при принятии решения об установлении границ зон охраны.

8. Визуальное восприятие рассматриваемого объекта культурного наследия при движении по ул. Российская в полной мере характеризует его объемно-пространственное решение и решение фасадов в целом и в деталях.

9. Фасады объекта находятся в неудовлетворительном состоянии, искажены поздними переделками.

10. В целом визуальное восприятие исторической среды исследуемой территории можно охарактеризовать как неудовлетворительное. Однако, при

всех совокупностях диссонирующих элементов, не утрачен бассейн видимости объекта культурного наследия. Возможно применение ряда мероприятий по восстановлению исторического вида памятника и его территории.

11. В границах территории исследования необходимо обеспечить сохранность видового восприятия объекта культурного наследия путем создания охранной зоны и зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

12. Рекомендуется выполнить комплексную реставрацию жилого дома с восстановлением утраченных объемно-пространственных элементов здания и декора, благоустройством территории обеспечить экспозиционный обзор здания, как градостроительного и архитектурного объекта.

Панорамы зрительного восприятия объекта



Рис. 5. Видовое раскрытие с южной стороны здания. Крайняя точка бассейна видимости.



Рис. 6. Видовое раскрытие с южной стороны здания.



Рис. 7. Видовое раскрытие здания при движении по ул.Российская.



Рис. 8. Видовое раскрытие здания с противоположной стороны ул.Российская.



Рис. 9. Видовое раскрытие здания с противоположной стороны ул.Российская.



Рис. 10. Видовое раскрытие здания с северной стороны при движении по ул.Российская.



Рис. 11. Видовое раскрытие здания с северной стороны при движении по ул.Российская .Крайняя точка бассейна видимости.



Рис. 12. Видовое раскрытие здания с северной стороны при движении по ул.Российская. Крайняя точка бассейна видимости.



Рис. 13. Видовое раскрытие здания с северо-западной стороны при движении по развязке. Крайняя точка бассейна видимости.



Рис. 14 Видовое раскрытие здания с западной стороны при движении по развязке.



Рис. 15. Вид на объект с юго-востока при движении ул. Российская (комфортный вид восприятия).



Рис. 16. Вид на объект с севера при движении ул. Российская (комфортный вид восприятия).



Рис. 17. Вид на объект с севера при движении по тротуару вдоль ул. Российская (комфортный вид восприятия).



Рис. 18. Вид на объект с северо-запада (комфортный вид восприятия).



Рис. 19. Вид на объект с северо-запада (комфортный вид восприятия).



Рис. 20. Вид на объект с запада (комфортный вид восприятия).



Рис. 21. Вид на главный фасад дома в непосредственной близости от объекта.



Рис. 22. Вид на объект с северо-запада (комфортный вид восприятия).



Рис. 23. Вид на объект с запада (комфортный вид восприятия).

2. Сведения об объемно-планировочных структурах и архитектурных особенностях здания

2.1. Сведения об объемно-планировочной структуре и архитектурных особенностях объекта культурного наследия

Здание одноэтажное, деревянное, срубовое. В плане здание прямоугольной удлиненной формы, главным фасадом выходит на ул. Российская. Здание относится к деревянному зодчеству.

Главный фасад по ул. Российская (восточный фасад):

Фасад на 2 окна. Цоколь кирпичный, оштукатуренный. Окна деревянные с деревянными наличниками и ставнями. Фронтон с слуховым деревянным окном, обшит вертикально деревянной обшивочной доской. Карниз фронтона обшит двойной деревянной доской.

Дворовой (западный фасад):

Фасад имеет более поздний пристрой с входной группой. Цоколь кирпичный, оштукатуренный. Окна веранды пристроя деревянные. Уклон кровли пристроя в сторону юга и севера. Вверху проходит фронтон с слуховым деревянным окном, обшит вертикально деревянной обшивочной доской. Карниз фронтона обшит двойной деревянной доской.

Дворовые фасад (южный).

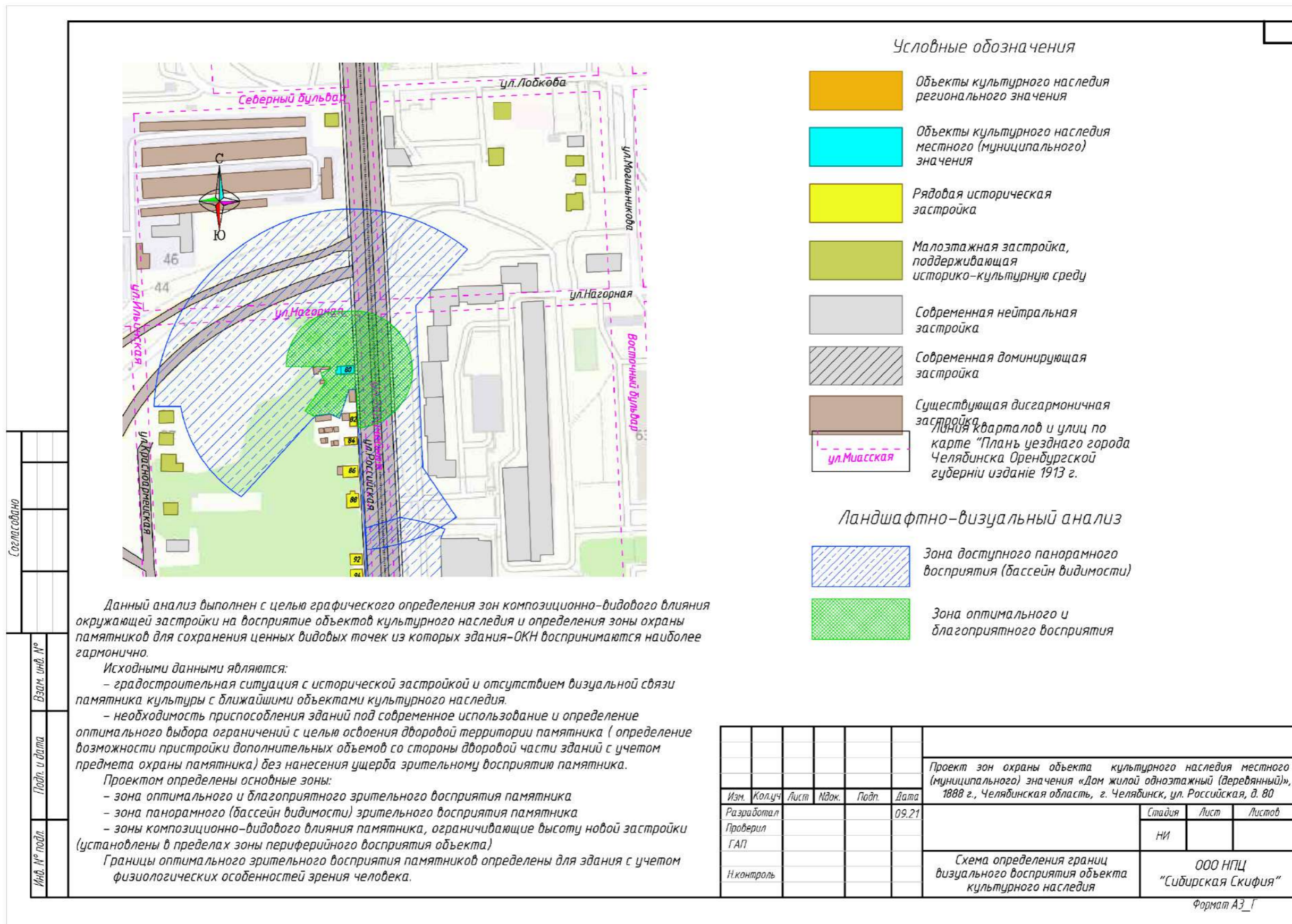
Фасад на 4 окна с более поздним пристроем и входной группой. Цоколь кирпичный, оштукатуренный. Окна деревянные с деревянными наличниками и ставнями. По верху проходит деревянный карнизный деревянный пояс.

Дворовой фасад (северный).

Фасад на 4 окна с более поздним пристроем и окном. Цоколь кирпичный, оштукатуренный. Окна деревянные с деревянными наличниками и ставнями. По верху проходит деревянный карнизный пояс.

Кровля двухскатная, металлическая в фальц, с наружным не организованным водостоком.

3. Основной чертеж ландшафтно-визуального анализа



РАЗДЕЛ III. ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ (ИТОГОВАЯ ЧАСТЬ)

1. Введение. Основание для проектирования

Проект зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой одноэтажный (деревянный)», 1888 г., Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Российская, д. 80, разработан на основании Технического задания к государственному контракту от 06.09.2021 № 10, заключенному между Государственным комитетом охраны объектов культурного наследия Челябинской области и ООО НПЦ «Сибирская Скифия».

Цели Проекта:

– установление границ зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой одноэтажный (деревянный)», 1888 г., Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Российская, д. 80, (далее – Объект культурного наследия);

– установление особых режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия.

Задачи Проекта:

– зонирование территории, необходимой для обеспечения сохранности Объектов культурного наследия в его историко-градостроительном и ландшафтном окружении, с учетом проведенных ландшафтно-визуальных и историко-культурных исследований.

Значимость Проекта:

– информация о границах зон охраны объекта культурного наследия, требованиях к градостроительным регламентам в границах зон охраны в обязательном порядке размещается в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности;

– утвержденные границы зон охраны Объект культурного наследия, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны учитываются и отображаются в документах территориального планирования,

правилах землепользования и застройки, документации по планировке территории, документации государственного кадастра недвижимости.

Состав зон охраны в рамках настоящего проекта определен на основе:

1) материалов по обоснованию настоящего проекта:

- архивных и библиографических исследований;

- анализа нормативно-правовой базы предмета проектирования;

- анализа градостроительной и землеустроительной документации муниципального образования город Челябинск;

- анализа топографической основы М 1:500;

2) натурных и камеральных исследований:

- разработки историко-культурного опорного плана проектируемой территории;

- ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия.

Определение координат характерных (поворотных) точек границ зон охраны объекта культурного наследия выполнена аналитическим методом с последующим контролем путем сопоставления со сведениями единого государственного реестра недвижимости. В качестве исходного картографического материала для составления чертежей использовалась оцифрованная топооснова города Челябинска М 1:500, обрабатываемая в программных средах MapInfo и AutoCad.

Утверждаемая часть проекта зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения, содержит описание границ зон охраны объекта культурного наследия, координаты поворотных точек границ зон охраны объекта культурного наследия, графическое изображение границ зон охраны объекта культурного наследия, устанавливает режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон.

2. Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой одноэтажный (деревянный)», 1888 г., Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Российская, д. 80

***ОБОСНОВАНИЕ ПРОХОЖДЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ:***

1. Наличие зоны максимально комфортного визуального и эстетического восприятия объекта культурного наследия, выраженной в участках открытого пространства, элементах дорожной сети, внутридворовых территориях, элементах благоустройства территории, что было учтено разработчиком при проектировании охранной зоны.

2. Необходимость сохранения бассейна видимости территории и основных элементов объекта культурного наследия, включая секторы видимости с дальних точек, необходимость сохранения перспективы градостроительного развития населенного пункта, что было учтено разработчиком при проектировании зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Исходя из анализа документов территориального планирования и земельного кадастра, натурных исследований, а также проведенных историко-культурных и архивно-библиографических изысканий, установлено, что объект культурного наследия в настоящее время расположен на исторической территории ансамбля застройки территории Заручейной части Челябинска на рубеже XIX и XX вв. Сохранению подлежат основные видовые раскрытия на объект, а также элементы природного и культурного ландшафта в окружении объекта культурного наследия. Регламентирование параметров реконструкции и строительства должно распространяться на значительную часть окружающей территории.

Охранная зона объекта культурного наследия примыкает к восточной части территории объекта культурного наследия. В охранную зону входят также участки пешеходной зоны со стороны восточного фасада объекта культурного наследия. Восточная граница охранной зоны проходит в створе «красной линии» ул. Российская. Охранная зона не распространяется на территории общего пользования в пределах проезжей части ул. Российская, поскольку указанная дорожная артерия расположена в зоне автомобильной магистрали (транспортной развязки) регионального значения. Сохранение ценных видовых раскрытий на данном участке обеспечивается за счет особого режима использования территории зоны транспортной инфраструктуры.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) примыкает к северной части охранной зоны объекта культурного наследия. Существенное ограничение предельных высотных параметров на данном участке позволяет сохранить цельный архитектурный облик исторического квартала.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) примыкает к южной и западной границам южной части охранной зоны объекта культурного наследия. Зона значительно распространяется в южном направлении, включая в себя объект исторической застройки (ул. Российская, д. 82), имея целью максимальное сохранение историко-архитектурной среды на данном участке. Дополнительным ограничением хозяйственной деятельности является требование обеспечения сохранности главных уличных фасадов объектов исторической застройки, не относящихся к объектам культурного наследия.

2.1. Описание границ зон охраны объекта культурного наследия

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

Границы охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия «Дом жилой одноэтажный (деревянный)», 1888 г., расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Российская, д. 80, проходят:

от точки 1, расположенной в 8 метрах к север-северо-западу от северо-западного угла объекта культурного наследия, до точки 2, расположенной в 7,8 метра к север-северо-востоку от северо-восточного угла объекта культурного наследия, по условной прямой линии, проходящей в восточном направлении, на протяжении 13,8 метра;

от точки 2 до точки 3, расположенной в 18,5 метра к югу от юго-восточного угла объекта культурного наследия, по условной прямой линии, проходящей в южном направлении, на протяжении 30,7 метра;

от точки 3 до точки 4, расположенной в 18,9 метра к югу от юго-западного угла объекта культурного наследия, по условной прямой линии, проходящей в западном направлении, на протяжении 13,7 метра;

от точки 4 до точки 5, расположенной в 6,8 метра к юг-юго-западу от юго-западного угла объекта культурного наследия, по условной прямой линии, проходящей в северном направлении, на протяжении 12,5 метра;

от точки 5 до точки 6, расположенной в 5,9 метра к югу от юго-восточного угла объекта культурного наследия, по условной прямой линии, проходящей в восточном направлении, на протяжении 11,4 метра;

от точки 6 до точки 7, совпадающей с северо-восточным углом объекта культурного наследия, по условной прямой линии, проходящей в северном направлении, на протяжении 10,9 метра;

от точки 7 до точки 8, расположенной в 2,9 метра к западу от северо-западного угла объекта культурного наследия, по условной прямой линии, проходящей в западном направлении, на протяжении 11,3 метра;

от точки 8 до точки 1 по условной прямой линии, проходящей в северном направлении, на протяжении 7,3 метра.

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

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия «Дом жилой одноэтажный (деревянный)», 1888 г., расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Российская, д. 80, проходят:

от точки 9, расположенной в 32,5 метра к северо-западу от северо-западного угла объекта культурного наследия, до точки 10, расположенной в 27,2 метра к северу от северо-восточного угла объекта культурного наследия, по условной прямой линии, проходящей в восточном направлении, на протяжении 28,8 метра;

от точки 10 до точки 2, расположенной в 7,8 метра к север-северо-востоку от северо-восточного угла объекта культурного наследия, по условной прямой линии, проходящей в южном направлении, на протяжении 19,7 метра;

от точки 2 до точки 1, расположенной в 8 метрах к север-северо-западу от северо-западного угла объекта культурного наследия, по условной прямой линии, проходящей в западном направлении, на протяжении 13,8 метра;

от точки 1 до точки 8, расположенной в 2,9 метра к западу от северо-западного угла объекта культурного наследия, по условной прямой линии, проходящей в южном направлении, на протяжении 7,3 метра;

от точки 8 до точки 11, расположенной в 18,3 метра к западу от северо-западного угла объекта культурного наследия, по условной прямой линии, проходящей в западном направлении, на протяжении 15,3 метра;

от точки 11 до точки 9 по условной прямой линии, проходящей в северном направлении, на протяжении 26,5 метра.

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

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия «Дом жилой одноэтажный (деревянный)», 1888 г., расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Российская, д. 80, проходят:

от точки 12, расположенной в 18,9 метра к запад-юго-западу от юго-западного угла объекта культурного наследия, до точки 5, расположенной в 6,8 метра к юг-юго-западу от юго-западного угла объекта культурного наследия, по условной прямой линии, проходящей в восточном направлении, на протяжении 14,9 метра;

от точки 5 до точки 4, расположенной в 18,9 метра к югу от юго-западного угла объекта культурного наследия, по условной прямой линии, проходящей в южном направлении, на протяжении 12,5 метра;

от точки 4 до точки 3, расположенной в 18,5 метра к югу от юго-восточного угла объекта культурного наследия, по условной прямой линии, проходящей в восточном направлении, на протяжении 13,7 метра;

от точки 3 до точки 13, расположенной в 89 метрах к югу от юго-восточного угла объекта культурного наследия, по условной прямой линии, проходящей в южном направлении, на протяжении 70,6 метра;

от точки 13 до точки 14, расположенной в 90,6 метра к юг-юго-западу от юго-западного угла объекта культурного наследия, по условной прямой линии, проходящей в западном направлении, на протяжении 29,2 метра;

от точки 14 до точки 12 по условной прямой линии, проходящей в северном направлении, на протяжении 82,1 метра.

2.1.4. Ведомость координат характерных (поворотных) точек границ зон охраны объекта культурного наследия

Охранная зона (ОЗ) объекта культурного наследия «Дом жилой одноэтажный (деревянный)», 1888 г., расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Российская, д. 80:

Система координат – МСК-74				
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_t), м	Описание закрепления точки
	Х широта	У долгота		

1	2	3	4	5
1	607225,82	2324387,15	0,1	не закреплялась
2	607226,54	2324400,93	0,1	не закреплялась
3	607195,89	2324402,86	0,1	не закреплялась
4	607194,76	2324389,16	0,1	не закреплялась
5	607207,24	2324388,37	0,1	не закреплялась
6	607208,16	2324399,72	0,1	не закреплялась
7	607218,99	2324398,92	0,1	не закреплялась
8	607218,55	2324387,63	0,1	не закреплялась

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия «Дом жилой одноэтажный (деревянный)», 1888 г., расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Российская, д. 80:

Система координат – МСК-74				
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_t), м	Описание закрепления точки
	Х широта	У долгота		
1	2	3	4	5
9	607244,40	2324371,00	0,1	не закреплялась
10	607246,18	2324399,73	0,1	не закреплялась
2	607226,54	2324400,93	0,1	не закреплялась
1	607225,82	2324387,15	0,1	не закреплялась
8	607218,55	2324387,63	0,1	не закреплялась
11	607217,96	2324372,33	0,1	не закреплялась

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия «Дом жилой одноэтажный (деревянный)», 1888 г., расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Российская, д. 80:

Система координат – МСК-74				
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание закрепления точки
	Х широта	У долгота		
1	2	3	4	5
12	607205,78	2324373,56	0,1	не закреплялась
5	607207,24	2324388,37	0,1	не закреплялась
4	607194,76	2324389,16	0,1	не закреплялась
3	607195,89	2324402,86	0,1	не закреплялась
13	607125,45	2324407,44	0,1	не закреплялась
14	607123,85	2324378,27	0,1	не закреплялась

2.2. Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия

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

Характер использования территории охранной зоны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой одноэтажный (деревянный)», 1888 г., Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Российская, д. 80, – сохранение и воссоздание историко-культурной и градостроительной среды, ценного ландшафта; сохранение наиболее значимых в историческом, культурном и ландшафтном отношении особенностей данной территории.

В соответствии с п. 3 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ установить требования к градостроительным регламентам в охранной зоне объекта культурного наследия местного (муниципального) значения (индекс зоны – ОЗ), с учетом следующих требований:

разрешается:

1) капитальный ремонт, реконструкция, модернизация существующих объектов инженерной инфраструктуры;

2) прокладка подземным способом в случае необходимости новых объектов инженерной инфраструктуры;

3) реконструкция, капитальный ремонт объектов улично-дорожной сети;

4) восстановление утраченных элементов исторической планировочной и объемно-планировочной структуры в виде благоустройства территории и размещения малых архитектурных форм;

5) благоустройство территории с использованием в покрытии:

- проезжих частей и пешеходных примыканий к ним – асфальтобетонного покрытия;

- отдельных пешеходных дорожек и зон отдыха – натуральных или имитирующих натуральные материалы, исключая яркую цветовую гамму;

б) размещение отдельно стоящих малых архитектурных форм (в том числе приборы наружного освещения), соответствующих характеристикам элементов исторической среды;

7) устройство ограждений и их элементов из традиционных материалов (дерево, металл, кирпич, камень) в соответствии с функциональным назначением (заборы, въездные ворота, калитки);

8) проведение работ по озеленению, регулированию и санации зеленых насаждений в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия на прилегающей территории;

9) размещение элементов информации, включая праздничное оформление, соответствующих следующим параметрам:

- информационные доски с площадью информационного поля не более 0,5 кв. м;

- режимные таблички с площадью информационного поля не более 0,25 кв. м;

10) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защита от динамических воздействий.

запрещается:

1) строительство объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов);

2) использование при производстве работ строительных технологий, создающих динамические нагрузки на грунт;

3) прокладка инженерных коммуникаций, в том числе трубопроводов и кабельных линий, надземным способом;

4) установка временных сооружений (контейнеров, бытовых модулей, павильонов, навесов), за исключением временных сооружений, необходимых для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия и благоустройству территории;

б) устройство сплошных ограждений (из профилированных листов, из сборных железобетонных элементов, из монолитных железобетонных конструкций, или в виде сплошных кирпичных стен), за исключением временных ограждений в случае проведения аварийно-ремонтных работ, праздничных событий, а также за исключением элементов ограждения, используемых в соответствии с функциональным назначением (заборы, въездные ворота, калитки);

7) установка всех видов средств наружной рекламы.

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

Режим зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой одноэтажный (деревянный)», 1888 г., Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Российская, д. 80, установлен на территориях, участвующих в панорамных видах

на объект культурного наследия и от него. На этой территории предусматривается сохранение участков исторического природного и культурного ландшафтов.

В соответствии с п. 3 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ установить требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс зоны – ЗРЗ-1) с учетом следующих требований:

разрешается:

1) строительство объектов капитального строительства в соответствии с устанавливаемыми настоящим проектом предельными параметрами разрешенного строительства, соответствующее видам разрешенного использования земель и земельных участков, установленными Правилами землепользования и застройки города Челябинска;

2) реконструкция объектов капитального строительства в соответствии с устанавливаемыми настоящим проектом предельными параметрами разрешенного строительства, соответствующее видам разрешенного использования земель и земельных участков, установленными Правилами землепользования и застройки города Челябинска;

3) ликвидация несанкционированных свалок бытовых и промышленных отходов, несанкционированных площадок складирования материалов, демонтаж (снос) временных сооружений;

4) строительство сетей инженерных коммуникаций (линейных сооружений) подземным способом;

5) благоустройство территории;

6) установка временных построек, киосков, навесов, необходимых для ремонта и реконструкции систем жизнеобеспечения;

7) установка произведений монументально-декоративного искусства и малых архитектурных форм высотой не более 3 м;

8) установка следующих средств наружной рекламы и информации:

- отдельно стоящих средств наружной рекламы и информации с площадью информационного поля до 1 кв. м высотой не более 2 м;

- объектов системы ориентирующей информации высотой не более 2 м.

запрещается:

1) строительство и реконструкция объектов капитального строительства, не соответствующее устанавливаемым настоящим проектом предельным параметрам разрешенного строительства, видам разрешенного использования земель и земельных участков, установленных Правилами землепользования и застройки города Челябинска;

2) создание условий, создающих повышенные грузовые потоки;

3) создание взрыво-, пожароопасных и оказывающих отрицательное воздействие на объекты культурного наследия условий;

4) организация необорудованных мест для мусора и бесхозных свалок;

5) строительство сетей инженерных коммуникаций (линейных сооружений) надземным способом;

6) устройство высоких (более 2 м) сплошных ограждений, нарушающих основные видовые связи объекта культурного наследия;

7) размещение объектов наружной рекламы и информации, в том числе:

- отдельно стоящих средств наружной рекламы и информации с площадью информационного поля более 1 кв. м высотой более 2 м;

- транспарантов-перетяжек.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры разрешенного строительства новых объектов капитального строительства в границах участков:

- процент застроенной территории участка - не более 60 процентов;

- минимальный отступ от границы территории объекта культурного наследия – 10 м;

- высота - не более 4 м до уровня плоской крыши или конька скатной крыши, не более 6 м для акцентов (башенок, главок, шпилей, антенн).

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

Режим зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой одноэтажный (деревянный)», 1888 г., Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Российская, д. 80, установлен на территориях, участвующих в панорамных видах на объект культурного наследия и от него. На этой территории предусматривается сохранение участков исторического природного и культурного ландшафтов.

В соответствии с п. 3 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ установить требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс зоны – ЗРЗ-2) с учетом следующих требований:

разрешается:

1) строительство объектов капитального строительства в соответствии с устанавливаемыми настоящим проектом предельными параметрами разрешенного строительства, соответствующее видам разрешенного использования земель и земельных участков, установленными Правилами землепользования и застройки города Челябинска, при условии применения архитектурных решений, обеспечивающих сохранение главных (уличных) восточных фасадов существующих зданий, расположенных в границах настоящей зоны;

2) реконструкция объектов капитального строительства в соответствии с устанавливаемыми настоящим проектом предельными параметрами разрешенного строительства, соответствующее видам разрешенного использования земель и земельных участков, установленными Правилами землепользования и застройки города Челябинска, при условии применения

архитектурных решений, обеспечивающих сохранение главных (уличных) восточных фасадов существующих зданий, расположенных в границах настоящей зоны;

3) ликвидация несанкционированных свалок бытовых и промышленных отходов, несанкционированных площадок складирования материалов, демонтаж (снос) временных сооружений;

4) строительство сетей инженерных коммуникаций (линейных сооружений) подземным способом;

5) благоустройство территории;

6) установка временных построек, киосков, навесов, необходимых для ремонта и реконструкции систем жизнеобеспечения;

7) установка произведений монументально-декоративного искусства и малых архитектурных форм высотой не более 3 м;

8) установка следующих средств наружной рекламы и информации:

- отдельно стоящих средств наружной рекламы и информации с площадью информационного поля до 1 кв. м высотой не более 2 м;

- объектов системы ориентирующей информации высотой не более 2 м.

запрещается:

1) строительство и реконструкция объектов капитального строительства, не соответствующее устанавливаемым настоящим проектом предельным параметрам разрешенного строительства, видам разрешенного использования земель и земельных участков, установленных Правилами землепользования и застройки города Челябинска;

2) создание условий, создающих повышенные грузовые потоки;

3) создание взрыво-, пожароопасных и оказывающих отрицательное воздействие на объекты культурного наследия условий;

4) организация необорудованных мест для мусора и бесхозных свалок;

5) строительство сетей инженерных коммуникаций (линейных сооружений) надземным способом;

б) устройство высоких (более 2 м) сплошных ограждений, нарушающих основные видовые связи объекта культурного наследия;

7) размещение объектов наружной рекламы и информации, в том числе:

- отдельно стоящих средств наружной рекламы и информации с площадью информационного поля более 1 кв. м высотой более 2 м;

- транспарантов-перетяжек.

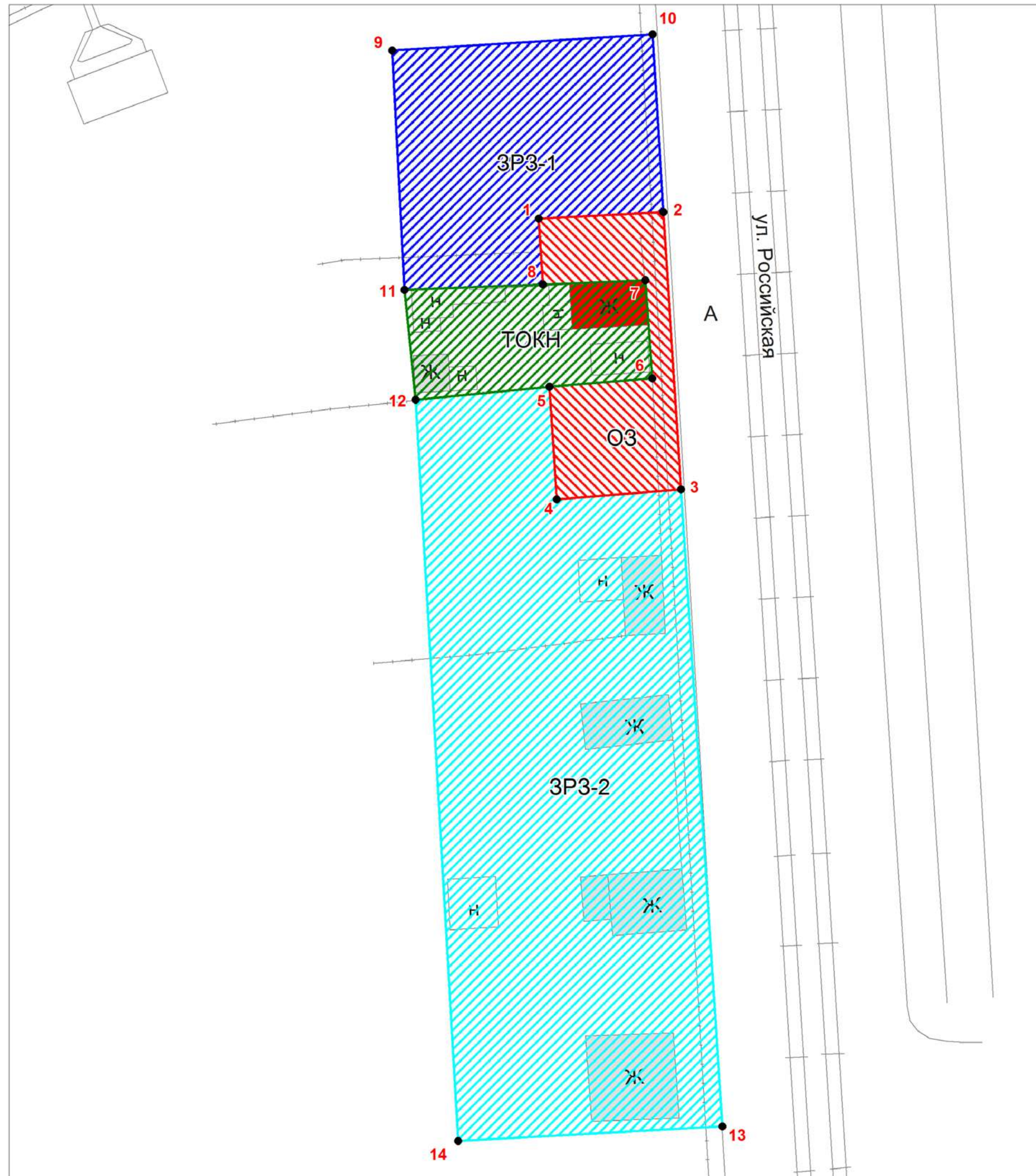
Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры разрешенного строительства новых объектов капитального строительства в границах участков:

- процент застроенной территории участка - не более 60 процентов;

- минимальный отступ от границы территории объекта культурного наследия – 5 м;

- высота - не более 6 м до уровня плоской крыши или конька скатной крыши, не более 8 м для акцентов (башенок, главок, шпилей, антенн).

3. Схема зон охраны объекта культурного наследия (М 1:500)








Объект культурного наследия
"Дом жилой одноэтажный (деревянный)", 1888 г.
г. Челябинск, ул. Российская, д. 80

ОСНОВНОЙ ЧЕРТЕЖ ЗОН ОХРАНЫ

Топооснова масштаба 1:500

Условные обозначения:

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

