

АКТ
государственной историко-культурной экспертизы
Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск,
улица Береговая, дом 129



2024 г.

АКТ
государственной историко-культурной экспертизы
Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск,
улица Береговая, дом 129

1. Сведения о дате и месте проведения экспертизы

Дата начала проведения экспертизы	11 ноября 2024 года
Дата окончания проведения экспертизы	29 ноября 2024 года
Место проведения экспертизы	г. Челябинск, г. Уфа, г. Москва
Заказчик экспертизы	ИП Серскова Татьяна Николаевна
Исполнители экспертизы	Ш.М. Хаутиев (г. Москва) Д.А. Гайнуллин (г. Уфа) Д.И. Абдулгужин (г. Уфа)

2. Сведения об экспертах

Председатель экспертной комиссии:	
1. Фамилия, имя и отчество	Хаутиев Шарпудин Маулиевич
Образование	Высшее. Воронежский Государственный университет, Юридический факультет, в 1999 году номер диплома №АВС 0942814 «Балаковский институт профессиональной переподготовки и повышения квалификации», 2012 г. №ПП-1 723817 (Реконструкция и реставрация памятников архитектурного наследия) Научно-исследовательский институт теории и истории архитектуры и градостроительства Российской академии архитектуры и строительных наук; Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации в 2013 г., Москва. «Градостроительная охрана памятников истории и культуры»
Специальность	Юрист, архитектор-реставратор
Стаж работы	17 лет (по профилю экспертной деятельности)
Место работы, должность	Музей-усадьба Кусково Москва, 1-й заместитель директора
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25 декабря 2023 г. № 3493 Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы): - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие изменение

	<p>категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</p> <ul style="list-style-type: none"> - документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона №73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.
Ответственный секретарь экспертной комиссии:	
2. Фамилия, имя и отчество	Гайнуллин Данир Ахмадеевич
Образование	Высшее, Башкирский государственный университет, диплом 100224 № 2060695 от 08.06.1993 г., диплом БВС № 0035028 от 05.06.1997 г.
Специальность	Историк, юрист
Стаж работы	31 год
Место работы и должность	Государственное бюджетное учреждение Научно-производственный центр по охране и использованию недвижимых объектов культурного наследия Республики Башкортостан (ГБУ НПЦ РБ), директор
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 13.02.2024 г. № 264:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия. <p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 06.02.2024 г. № 208:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;

	<ul style="list-style-type: none"> - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия. <p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2304 от 30.12.2021 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> - проекты зон охраны объекта культурного наследия.
Дополнительная информация	<p>Профессиональная переподготовка - Национальный технический университет, факультет - «Градостроительная деятельность в области реставрации и реконструкции зданий и сооружений», по специальности «Инженер».</p> <p>Диплом № 21-06202 от 28.06.2021 г.</p> <p>Опыт работы (стаж) по соответствующему профилю экспертной деятельности – 14 лет</p>
Член экспертной комиссии:	
3. Фамилия, имя и отчество	Абдулгужин Дим Иделович
Образование	<p>Высшее, Башкирский государственный университет, диплом № БВС0610561.</p> <p>Высшее, Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования Академия экономической безопасности Министерства внутренних дел Российской Федерации, диплом № ВСВ 0314699</p>
Специальность	Историк. Преподаватель истории по специальности «История» «Финансы и кредит»
Стаж работы	24 года
Место работы и должность	Государственное бюджетное учреждение Научно-производственный центр по охране и использованию недвижимых объектов культурного наследия Республики Башкортостан (ГБУ НПЦ РБ), заместитель директора
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 06.02.2024 г. № 208:</p> <ul style="list-style-type: none"> - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра. - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным

	<p>объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;</p> <p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 29.03.2023 г. № 776:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр. <p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 30.12.2021 г. № 2304:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проекты зон охраны объекта культурного наследия.
Дополнительная информация	<p>Профессиональная переподготовка - Национальный технический университет, факультет - «Градостроительная деятельность в области реставрации и реконструкции зданий и сооружений», по специальности «Инженер» - диплом №21-06203 от 28.06.2021 г.</p> <p>Опыт работы (стаж) по соответствующему профилю экспертной деятельности – 16 лет</p>

Отношения экспертов и Заказчика экспертизы.

Эксперты:

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

Нормативные правовые акты, обосновывающие решения экспертизы:

- Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Постановление Правительства РФ от 12.09.2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации»;
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 20.10.2020 г. № П/0387 «Порядок установления местных систем координат»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»;

- Закон Челябинской области «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Челябинской области» от 12 мая 2015 года N 168-ЗО;
- Иные нормативные правовые акты, действующие на территории Российской Федерации и обязательные к применению с учетом вида работ.

Объект экспертизы:

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129», разработанный индивидуальным предпринимателем Сафаровым Михаилом Юрьевичем (далее – Авторы, Разработчики). Шифр - ИП.ПЗО.04/1.2024.

Цель экспертизы: определение соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объекта культурного наследия в отношении:

- установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129;

- установления на основании п.2 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ режимов использования земель и земельных участков и на основании п.3 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ требований к градостроительному регламенту в границах территорий зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, содержащихся в Проекте зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, (Шифр - ИП.ПЗО.04/1.2024).

Перечень документов, представленных на экспертизу:

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, разработанный индивидуальным предпринимателем Сафаровым Михаилом Юрьевичем. Шифр - ИП.ПЗО.04/1.2024.

№ п/п	Наименование научно-проектной документации
ТОМ I.	ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ
1.	Исходно-разрешительная документация
2.	Планы (графические схемы) месторасположения объекта культурного наследия
3.	Схема землепользования с указанием существующего положения (анализ данных государственного кадастра недвижимости)
ТОМ II.	ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ (МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ)
Подраздел I	Архивные исследования
1.	Историко-архивные и библиографические исследования
2.	Историческая справка (историческая записка)
Подраздел II.	Анализ ранее разработанных проектов зон охраны

1.	Анализ материалов ранее разработанных проектов зон охраны объекта культурного наследия регионального значения (текстовая часть)
2	Карта (схема) анализа материалов ранее разработанных проектов зон охраны объекта культурного наследия
Подраздел III.	Историко-архитектурные исследования (историко-градостроительные) исследования
1.	Историко-культурный (историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорный план (графическая часть)
2.	Историко-культурный (историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорный план (текстовая часть)
Подраздел IV.	Ландшафтно-визуальный анализ
1.	Карта (схема) ландшафтно-визуального анализа
2.	Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения (текстовая часть)
3.	Фотофиксация
4.	Схема фотофиксация
ТОМ III.	ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ (УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)
1.	Описание границ проектируемых зон охраны и границ территорий объекта культурного наследия, расположенных в указанных зонах
2.	Основной чертеж (карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия
3.	Проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия

Авторами Проекта предоставлены:

В соответствии с пунктом 15 Постановления Правительства РФ от 25 апреля 2024 года № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (далее - Постановление Правительства РФ от 25 апреля 2024 года № 530) Авторами Проекта представлены:

- фотографические изображения объекта;
- копия приказа Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области «О включении выявленного объекта культурного наследия «Дом купеческий», вторая половина XIX в., в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения и утверждении границ его территории» от 01.10.2018 г. №201;
- Историко-культурный (историко-архитектурный/историко-градостроительный) опорный план;
- копия приказа Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области «Об утверждении охранного обязательства на объект культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, г. Челябинск, улица Береговая, дом 129» от 26.12.2018 г. №282;
- копия охранного обязательства на объект культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, г. Челябинск, улица Береговая, дом 129;
- копия приказа Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области «Об утверждении описания особенностей, подлежащих обязательному сохранению (предмета охраны), объекта культурного наследия

регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, 129» от 01.10.2018 г. №202;

- копия приказа Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области «Об утверждении особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия «Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129» от 04 июня 2020 г. №177;

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

- сведения, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, в том числе на публичных кадастровых картах, и сведений, содержащихся в реестре федерального имущества, проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, проектах зон охраны объекта культурного наследия;

- проекты зон охраны объекта культурного наследия.

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

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

Сведения о проведенных экспертами исследованиях с указанием применённых методов, объёма и характера выполненных работ и их результатов.

Перед началом проведения экспертизы экспертной комиссией проведено организационное собрание, на котором избран председатель и ответственный секретарь экспертной комиссии, определен порядок работы экспертной комиссии (см. протокол заседания комиссии экспертов от 11 ноября 2024 г. № 1).

В процессе экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

- рассмотрены представленные Заказчиком документы и материалы, подлежащие экспертизе;

- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы;

- осуществлено аналитическое изучение материалов Научно-проектной документации, в целях определения соответствия требованиям государственной охраны объекта культурного наследия, а именно:

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

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

- научной обоснованности предлагаемых проектных решений;

- осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов (см. протокол заседания комиссии экспертов от 29 ноября 2024 г. № 2).

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

Проект выполнен с применением методов историко-архитектурного и градостроительного анализов, в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы, и не противоречит нормам законодательства Российской Федерации в области сохранения

объектов культурного наследия, архитектуры и градостроительства, землепользования, в том числе соответствует Положению о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

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

Объект культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., расположенный по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, принят на государственную охрану на основании приказа Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области «О включении выявленного объекта культурного наследия «Дом купеческий», вторая половина XIX в., в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения и утверждении границ его территории» от 01.10.2018 г. №201.

В едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – *Реестр*) в порядке, установленном гл. IV Федерального закона № 73-ФЗ и Положением о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным приказом Министерства культуры Российской Федерации от 03.10.2011 года № 954, Объект культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., расположенный по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, зарегистрирован и ему присвоен номер 741911324180005.

В едином государственном реестре объектов культурного наследия представлены следующие сведения об объекте:

Наименование объекта: «Дом купеческий».

Полный адрес объекта: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129.

Категория историко-культурного значения: Регионального значения.

Дата создания объекта: вторая половина XIX в.

Изображение объекта:



Разработчиками Проекта представлены следующие сведения об объекте культурного наследия «Дом купеческий», вторая половина XIX в., расположенном по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129.

1. Сведения о наименовании объекта:

«Дом купеческий».

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

Вторая половина XIX в.

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

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

4. Сведения о категории историко-культурного значения объекта:

Объект культурного наследия регионального значения.

5. Сведения о виде объекта:

Памятник.

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



Полные материалы фотофиксации приведены в отдельном альбоме настоящего проекта.

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

Государственный комитет охраны объектов культурного наследия Челябинской области.

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

Приказ №201 от 01.10.2018 г.

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

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

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

Дана в пункте 1.2.1 Раздела 1 настоящего Проекта.

11. Номер и дата документа 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 «О включении выявленного объекта культурного наследия «Дом купеческий», вторая половина XIX в., в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения и утверждении границ его территории» от 01.10.2018 г. №201.

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:

Границы территории объекта культурного наследия описаны в приложении к приказу Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области от 01.10.2018 г. №201.

Копия приказа об утверждении границ территории Объекта с графическим изображением границ территории Объекта представлена в пункте 1.2.1. Раздела I настоящего Проекта.

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

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

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 утвержден приказом Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области «Об утверждении описания особенностей, подлежащих обязательному сохранению (предмета охраны), объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, 129» от 01.10.2018 г. №202.

Копия приказа об утверждении предмета охраны Объекта культурного наследия представлена в пункте 1.2.2. Раздел I настоящего Проекта.

16. Номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия 741911324180005.

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



Рисунок 1. Земельные участки в границах территории исследования с указанием местоположения объекта проектирования (pkk.rosreestr.ru).

Кадастровый номер	Адрес / местоположение	Площадь уточненная, земельного участка кв. м	Статус	Категория земель	Разрешенное использование	Форма собственности
1	2	3	4	5	6	7
74:36:0614007:10	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Челябинский, внутригородской район Калининский, город Челябинск, улица Береговая, земельный участок 129	1593	ранее учтенный	земли населённых пунктов	для эксплуатации индивидуального жилого дома	частная собственность
74:36:0614007:395	Челябинская область, город Челябинск, по ул. Береговой 123 в Калининском районе	9558,4	учтенный	-	объект административного назначения с подземной парковкой	частная собственность
74:36:0614007:9	Челябинская область, г. Челябинск	38379	ранее учтенный	земли населенных пунктов	объекты административного, торгово-развлекательного, культурно-зрелищного назначения, объекты хранения автотранспорта, объекты инженерной инфраструктуры	-
74:36:0000000:503	Челябинская область, г. Челябинск, р-н Калининский, ул. Кирова - ул. Бр. Кашириных	47896	учтенный	земли населенных пунктов	для строительства транспортной развязки	-
74:36:0614007:12	Челябинская область, г. Челябинск, Калининский, ул. Береговая	869	ранее учтенный	земли населённых пунктов	для эксплуатации территории, прилегающей к зданию	-
74:36:0614007:73	Челябинская обл., г. Челябинск, Калининский р-н, ул. Береговая, 123	7137	учтенный	земли населённых пунктов	для эксплуатации цеха по выпуску обуви "люкс"	частная собственность
74:36:0614007:74	Челябинская обл., г. Челябинск, Калининский р-н, ул. Береговая, 123	167	учтенный	земли населённых пунктов	для эксплуатации цеха по выпуску обуви "люкс"	частная собственность

Кадастровый номер	Адрес / местоположение	Площадь уточненная, земельного участка кв. м	Статус	Категория земель	Разрешенное использование	Форма собственности
1	2	3	4	5	6	7
74:36:0614007:13	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Челябинский, внутригородской район Калининский, город Челябинск, улица Береговая, земельный участок 119	1218	ранее учтенный	земли населённых пунктов	для эксплуатации нежилого здания	собственность публично-правовых образований
74:36:0614007:84	Челябинская область, г. Челябинск	1260	учтенный	земли населённых пунктов	для строительства и эксплуатации линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе автодороги, благоустройство	-
74:36:0614008:4	Челябинская область, г. Челябинск, р-н Калининский, ул. Кирова	2444	ранее учтенный	земли населённых пунктов	объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, благоустройство	собственность публично-правовых образований
74:36:0614008:391	Челябинская область, г. Челябинск	2786	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	зрелищные учреждения, предприятия бытового обслуживания, не требующие устройства санитарно-защитных зон	собственность публично-правовых образований
74:36:0614008:382	Челябинская область, г. Челябинск, р-н Калининский, ул. Кирова	25635	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	для эксплуатации здания цирка и гостиницы "арена"	собственность публично-правовых образований
74:36:0614008:14	Челябинская область, г. Челябинск, Калининский, ул. Кирова	7510	ранее учтенный	земли населённых пунктов	для завершения строительства и дальнейшей эксплуатации торгово-досугового комплекса	частная собственность

Кадастровый номер	Адрес / местоположение	Площадь уточненная, земельного участка кв. м	Статус	Категория земель	Разрешенное использование	Форма собственности
1	2	3	4	5	6	7
74:36:0614008:394	Челябинская область, г. Челябинск, р-н Калининский	5047	учтенный	земли населённых пунктов	участок совместного использования для обеспечения транспортной, пешеходной доступности и озеленения	-
74:36:0000000:56015	Челябинская область, г. Челябинск, р-н Центральный, ул. Братьев Кашириных	10265	учтенный	земли населённых пунктов	объекты административного назначения, объекты торгово-развлекательного назначения, объекты культурно-зрелищного назначения, объекты спортивно-зрелищного назначения, объекты лечебно-профилактических учреждений, объекты общественного питания, гостиницы, объекты инженерной инфраструктуры, объекты коммунального хозяйства, объекты хранения автотранспорта	частная собственность
74:36:0614007:11	-	542	ранее учтенный	-	-	-
74:36:0614008:16	-	6370	ранее учтенный	-	-	-
74:36:0614007:76	Челябинская область, г. Челябинск	394	учтенный	земли населённых пунктов	для строительства и эксплуатации линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройство	-

В проекте представлена информация об ограничениях, связанных с размещением объектов культурного наследия, которая представлена в пункте 3.3. Раздела I настоящего Проекта.

В границах территории проектирования в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрированы зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ). Сведения о зонах особыми условиями использования территории представлены в п. 3.4. Раздела I настоящего Проекта.

Эксперты, рассмотрев представленный Проект, нормативно-правовые документы и информацию, указанную в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, приняли решение при подготовке Акта государственной историко-культурной экспертизы руководствоваться данными об Объекте культурного наследия, указанными в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Историческая справка об объекте культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129.

Авторами Проекта проведены историко-архивные и историко-библиографические изыскания, историко-градостроительный и историко-архитектурный анализ исследуемой территории, представлены исторические сведения об Объекте культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, включая архивные фотоматериалы; краткий исторический очерк градостроительного развития города Челябинска с приложением фрагментов исторических городских планов; формирование историко-архитектурной среды территории проектирования.

Историко-культурный (историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорный план территории, на котором находится объект культурного наследия «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129.

В соответствии с пунктом 4 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» в Проекте представлен чертеж «Историко-культурный (историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорный план. (М 1:2000)».

Авторами Проекта по результатам натурных обследований, историко-архивных и историко-библиографических изысканий, историко-градостроительного и историко-архитектурного анализа на Историко-культурном (историко-архитектурном и историко-градостроительном) опорном плане показаны все объекты культурного наследия, расположенные в границах территории проектирования; элементы архитектурной среды города (средовая ценная застройка, современная нейтральная застройка), композиционно связанные с рассматриваемым Объектом культурного наследия; исторические улицы с номерами кварталов в соответствии с планом г. Челябинска; дороги и проезды.

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.

Вся застройка квартала сосредоточена в северо-западной части, разреженная. Объект

культурного наследия располагается южнее застройки, диссонанса в плане масштабности не наблюдается, но присутствует диссонанс в плане стилистики.

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

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

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

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

На исследуемой территории расположены следующие объекты культурного наследия:

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

Иные объекты культурного наследия, включенные в реестр, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, на исследуемой территории отсутствуют.

Архитектурно-композиционное описание Объекта культурного наследия.

Сведения об объемно-планировочной структуре и архитектурных особенностях объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Материалы ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения.

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

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

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

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

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

Данный анализ включает в себя:

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

Данный анализ выполнен с целью:

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

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

Критериями в определении границ явились:

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

В целом территория исследования характеризуется:

- равнинным рельефом с естественным уклоном в восточном направлении;
- городской застройкой различных периодов строительства;
- пешеходными связями, формирующими основные направления визуального восприятия Объекта культурного наследия;
- наличием существенных преград для восприятия Объекта культурного наследия;

- нарушением исторической композиционно-пространственной и планировочной структур прилегающей территории.

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

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

Общедоступное озеленение на территории квартала отсутствует.

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

Авторами Проекта представлены проектные предложения по установлению зон охраны Объекта культурного наследия. Границы зон охраны:

- Основной чертёж (карта (схема)) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129;

- План границ охранной зоны (ОЗ) Объекта культурного наследия «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129;

- План границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) Объекта культурного наследия «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129;

- План границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) Объекта культурного наследия «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129.

Предложения по установлению границ зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительному регламенту в границах зон охраны Объекта культурного наследия основываются на принципе обеспечения условий сохранения восприятия Объекта в наиболее ценных видах.

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

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

Анализ материалов ранее разработанных проектов зон охраны объекта культурного наследия (текстовая часть)

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

Указанным постановлением утверждены:

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

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

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

В границах зоны (ЗРЗ-1) **запрещается**: размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожаро- и взрывоопасности; наземный и надземный способ строительства объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернета); ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок; использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия; установка уличных ограждений, столбов, линий электропередачи и связи, малых архитектурных форм, не отвечающих характеристикам элементов исторической среды и требованиям обеспечения визуальной доступности объекта культурного наследия; установка отдельно стоящих средств наружной рекламы, не соответствующих следующим требованиям: площадь информационного поля по короткой стороне не более 1,2 метра и по длинной стороне не более 1,7 метра; высота остановочных модулей не выше 3,5 метра; высота

афишных тумб и средств ориентирующей информации не выше 2,5 метра; проведение земляных работ без соблюдения требований в области охраны объектов археологического наследия.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Территория бассейна видимости ул. Береговая, в границах которой открываются наиболее благоприятные видовые раскрытия объекта культурного наследия может быть подвергнута искажению при строительстве объектов транспортной и инженерной

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

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

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

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

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

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

2. Весновский В. А. Весь Челябинск и его окрестности: карманный справочник / В. А. Весновский, Челябинск: Тип. Л.Б. Бреслиной, 1909. – 142 с.

3. Весновский В. А. Путеводитель по Уралу / В. А. Весновский, Екатеринбург: Склад издания в Екатеринбурге, 1904.

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

5. История Урала. Т. 1. / под ред. И. С. Капцугович. – Пермь: Пермское книжное издательство, 1976. – 396 с.

6. История Челябинска // Челябинская городская Дума. Челябинск. [Б. д.] – URL: <https://www.chelduma.ru/information/history/> (дата обращения: 20.09.2024).

7. Кобышева Е.В. Градостроительство и архитектура Челябинска конца 1920-х – 1950-х гг. в контексте развития советского зодчества: монография / Е.В. Кобышева. – Челябинск: Изд-во ЧГПУ, 2005. – 256 с.
8. ОГАЧО. Ф. И-3. Оп. 1. Д. 1213. Л. 1.
9. ОГАЧО. Ф. И-3. Оп. 1. Д. 1265. Л. 466 об. – 467.

Общие сведения о Проекте.

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, разработанный индивидуальным предпринимателем Сафаровым Михаилом Юрьевичем, Шифр - ИП.ПЗО.04/1.2024, на основании ст. 34 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ, в целях определения границ зон охраны объекта культурного наследия, расположенного на территории г. Челябинска, установления режимов использования территорий и требований к градостроительному регламенту в указанных зонах.

Эксперты поддерживают Авторы Проекта в том, что Проект обеспечивает сохранность объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, в его историко-градостроительной и природной среде на основании сведений, полученных в ходе проведения ландшафтно-визуального анализа Объекта, сведений историко-архитектурного исследования рассматриваемой территории, включая анализ сохранности существующей исторической застройки и градостроительной ситуации в целом, путем разработки зон охраны в соответствии с п.п.8 п.3. ст.20 Федерального закона 73-ФЗ для внесения в Реестр объектов культурного наследия сведений о зонах охраны объектов культурного наследия; режимов использования земель и земельных участков в соответствии с п.2 ст.34 Федерального закона 73-ФЗ и требований к градостроительному регламенту в границах территорий данных зон в соответствии с п.3. ст.34 Федерального закона 73-ФЗ.

Разработчиками определены цели, задачи и значимость Проекта:

Цель Проекта:

– установление границ зон охраны Объекта культурного наследия (охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности), особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон, обеспечивающих сохранность Объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде на основании сведений, ландшафтно-визуального анализа Объекта культурного наследия, сведений историко-градостроительного развития рассматриваемой территории, включая анализ сохранности исторической планировочной и градостроительной ситуации.

Задачи Проекта:

– зонирование территории, необходимой для обеспечения сохранности Объекта культурного наследия в его историко-градостроительном и ландшафтном окружении, на основе проведенных историко-культурных исследований, установление «бассейна» видимости Объекта культурного наследия методом ландшафтно-визуального анализа с определением основных точек визуального восприятия Объекта культурного наследия.

Значимость Проекта:

– утвержденные границы зон охраны Объекта культурного наследия отображаются в градостроительной документации, документации по планировке территории, особые

режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта культурного наследия в обязательном порядке учитываются при осуществлении градостроительной деятельности;

– информация об установленных границах зон охраны Объекта культурного наследия, особых режимах использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта культурного наследия в обязательном порядке размещается в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности;

- информация об установленных границах зон охраны Объекта культурного наследия, особых режимах использования земель и земельных участков, требованиях к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта культурного наследия в обязательном порядке подлежит внесению в Единый государственный реестр недвижимости.

Состав Проекта

Научно-проектная документация представляет собой три Раздела.

Том I. Предварительные работы.

Том II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию).

Раздел состоит из 4 подразделов. Подраздел I. Архивные исследования. Подраздел II. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны. Подраздел III. Историко-архитектурные (историко-градостроительные) исследования. Подраздел IV. Ландшафтно-визуальный анализ.

Том III. Проект зон охраны (утверждаемая часть).

Экспертная комиссия при исследовании материалов Проекта, состоящего из обосновывающей части (текстовый и графический разделы), содержащей результаты историко-культурных исследований и визуально-ландшафтного анализа и утверждаемой части (графический и текстовый разделы), которая включает описание границ проектируемых зон охраны объекта культурного наследия, проекты режимов использования земель и земельных участков и градостроительных регламентов в границах данных зон, сочла их достаточными для подготовки заключения.

Характеристика научно-проектной документации.

В соответствии с пунктом 6 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, разработанный индивидуальным предпринимателем Сафаровым Михаилом Юрьевичем, Шифр - ИП.ПЗО.04/1.2024, представляет собой документацию в текстовой форме и в виде карт (схем), содержащую описание проектируемых зон и территорий объекта культурного наследия, расположенного в указанных зонах, проекты режимов использования земель и земельных участков в соответствии с п.2. ст.34 Федерального закона 73-ФЗ и требований к градостроительному регламенту в границах территорий данных зон в соответствии с п.3. ст.34 Федерального закона 73-ФЗ.

Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129 и координаты характерных точек границ зон охраны Объекта культурного наследия на схемах позволяют однозначно определить границы зон охраны

Объекта культурного наследия с нормативным значением точности, предусмотренным для ведения государственного кадастра недвижимости.

В основу Проекта зон охраны положены комплексные историко-культурные исследования, которые включают предварительные работы (**Раздел I. Предварительные работы**), историко-архивные и историко-архитектурные исследования, анализ сведений о внесенном в реестр объекте культурного наследия, анализ данных государственного кадастра недвижимости; сведения о зонах с особыми условиями использования территории; историко-градостроительные исследования; обобщенные в материалах **по обоснованию проекта; Раздел II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию проекта)**: историко-архивные и библиографические исследования, историко-архитектурные исследования, историко-культурные исследования, иконографические и иллюстративные материалы, анализ материалов ранее разработанных проектов зон охраны, ретроспективный анализ развития исследуемой территории, ландшафтно-визуальный анализ; фотофиксация, схема фотофиксации. Разработка Проекта зон охраны - **утверждаемая часть (Раздел III. Проект зон охраны (утверждаемая часть))**, осуществлена на основе материалов по обоснованию Проекта.

Раздел I состоит:

- П. 1 Исходно-разрешительная документация;
- П. 2 План (графическая схема) месторасположения объекта культурного наследия;
- П. 3. Схема землепользования с указанием существующего положения (анализ данных государственного кадастра недвижимости);

В состав Раздела I включены:

- исходно-разрешительная документация;
- задание на проектирование;
- сведения об имеющейся учетной документации по объекту культурного наследия;
- сведения об объектах культурного наследия, расположенных в пределах проектируемых территорий;
- аннотированный список объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории;
- сведения об объекте культурного наследия;
- данные о функциональных зонах в границах территории исследования;
- сведения о границах земельных участков, объектах капитального строительства (данные публичной кадастровой карты);
- ограничения, связанные с размещением объекта культурного наследия;
- сведения о зонах с особыми условиями использования территории;

В Разделе I представлены:

- план (графическая схема) месторасположения объектов культурного наследия;
- схема расположения объектов культурного наследия;
- схема землепользования с указанием существующего положения (анализ данных государственного кадастра недвижимости).

Раздел II состоит из 4 подразделов:

- Подраздел I. - Архивные исследования;
- Подраздел II. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны объекта культурного наследия;
- Подраздел III. – Историко-архитектурные (историко-градостроительные) исследования;
- Подраздел IV. - Ландшафтно-визуальный анализ.

В состав Раздела II включены:

- историко-архивные и библиографические исследования;
- копии исторических карт и планов;
- иконографические и иллюстративные материалы;
- перечень ранее разработанной научно-проектной документации по проектам зон охраны и историко-культурным исследованиям;
- библиографический список;
- историческая справка (историческая записка);
- описание основных этапов развития территории;
- описание истории объекта культурного наследия;
- анализ материалов ранее разработанных проектов зон охраны объекта культурного наследия;
- историко-архитектурные и историко-градостроительные исследования;
- историко-культурный (историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорный план (текстовая часть);
- ретроспективный анализ развития исследуемой территории со схемами развития территории на различные периоды времени;
- анализ периодов освоения и преобразования;
- ландшафтно-визуальный анализ;
- ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения (текстовая часть);
- анализ композиционных связей Объекта, окружающей застройки и ландшафтного окружения;
- обоснование методики проведения ландшафтного и композиционного анализа;
- анализ современной градостроительной ситуации;
- определение зон видимости;
- особенности зрительного восприятия человека;
- главные направления, обеспечивающие ценные виды объекта культурного наследия;
- существующие преграды, заслоняющие обзор объекта культурного наследия как в целом, так и его фрагментов со стороны главных направлений и лучей видимости;
- описание анализа современного состояния ландшафтно-композиционной структуры рассматриваемой территории;
- сведения об объемно-планировочных структурах и архитектурных особенностях объекта культурного наследия.

В состав подраздела I входят иконографические и иллюстративные материалы различных временных периодов, копии исторических планов (карт, схем) города Челябинска (фрагменты территории проектирования) 1768, 1784, 1838, 1863, 1910, 1935, 1939, 1948, 1967, гг.

В подразделе II представлена - Карта (схема) анализа материалов ранее разработанных проектов зон охраны Объекта культурного наследия.

В состав подраздела III входит:

- историко-культурный (историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорный план (графическая часть);
- схемы развития территории на различные периоды времени;

В состав подраздела IV входит:

- карта (схема) ландшафтно-визуального анализа;
- фотофиксация объекта культурного наследия;
- схема фотофиксации объекта культурного наследия.

Раздел III Проект зон охраны (утверждаемая часть) Проекта включает: текстовую (пояснительная записка) и графическую части.

В состав текстовой части утверждаемой части Проекта входят:

- описание границ зон охраны объекта культурного наследия;
- проекты режимов использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия;

В состав графической части утверждаемой части Проекта входит:

- Основной чертёж (карта (схема)) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, (М 1:500);

- План границ охранной зоны (ОЗ) Объекта культурного наследия «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129;

- План границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) Объекта культурного наследия «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129;

- План границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) Объекта культурного наследия «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129.

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

О соответствии оформления графической и текстовой частей Проекта действующему законодательству.

Эксперты отмечают, что в соответствии с пунктом 6 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» Проект зон охраны объекта культурного наследия представляет собой документацию в текстовой форме и в виде схем границ, содержащую описание границ проектируемых зон и границ территорий Объекта культурного наследия, расположенного в указанных зонах, проекты режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительному регламенту в границах данных зон.

Эксперты согласны, что предлагаемые настоящим Проектом границы зон охраны Объекта культурного наследия являются линиями, обозначающими территорию, за пределами которой осуществление градостроительной, хозяйственной и иной деятельности не оказывает прямое или косвенное негативное воздействие на сохранность данного объекта культурного наследия в его исторической среде. Обозначение указанных линий, а также координат характерных точек границ зон охраны Объекта культурного наследия на схемах позволяют однозначно определить границы зон охраны Объекта культурного наследия с нормативным значением точности, предусмотренным для ведения государственного кадастра недвижимости, исходя из требований Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 г. № 972.

Эксперты отмечают, что предлагаемые настоящим Проектом текстовое и графическое описание и перечень координат характерных точек зон охраны Объекта культурного наследия разработаны исходя из требований Приказа Росреестра «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов,

территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территорий» от 26.07.2022 г. № П/0292 (далее – Приказ Росреестра № П/0292).

Эксперты указывают, что в соответствии с приложением № 3 Приказа Росреестра № П/0292 координаты характерных точек границ территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории, определены с требуемой точностью.

Эксперты подчёркивают, что в соответствии с Приказом Росреестра № П/0292 в разделе «Описание границ проектируемых зон охраны и границ территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных в указанных зонах» Разработчиками указаны:

- система координат, в которой определены координаты характерных точек границ объекта землеустройства в местной системе координат, в том числе номера соответствующих зон картографической проекции;

- сведения о характерных точках границ объекта.

Эксперты подтверждают, что в соответствии с Приказом Росреестра № П/0292 План границ территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории, оформлен в виде, совмещенном с картографической основой.

Эксперты указывают, что в соответствии с Приказом Росреестра № П/0292 Планы границ территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории, оформлены в масштабе, обеспечивающем читаемость местоположения границ объекта, с отображением характерных точек границ объекта, читаемых в таком масштабе.

Характеристика обосновывающей части научно-проектной документации (материалы историко-культурных исследований).

В процессе работы над экспертизой использованы необходимые сведения об Объекте культурного наследия, представленных Разработчиками Проекта в Разделе II. «Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)» в соответствии с требованиями ст. 20 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ и Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972.

В Проекте представлен объект культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., расположенный по адресу: Челябинская область, ород. Челябинск, улица Береговая, дом 129.

Объект культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., расположенный по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, принят на государственную охрану на основании приказа Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области «О включении выявленного объекта культурного наследия «Дом купеческий», вторая половина XIX в., в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения и утверждении границ его территории» от 01.10.2018 г. №201.

В соответствии со ст. 64 Федерального закона № 73-ФЗ Объект отнесен к объектам культурного наследия регионального значения и включен в Реестр. Данные об Объекте в Реестре зарегистрированы. Объекту присвоен регистрационный номер 741911324180005.

Границы территории объекта культурного наследия утверждены приказом Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области «О включении выявленного объекта культурного наследия «Дом купеческий», вторая половина XIX в., в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта

культурного наследия регионального значения и утверждении границ его территории» от 01.10.2018 г. №201.

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

Предмет охраны объекта культурного наследия утвержден приказом Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области «Об утверждении описания особенностей, подлежащих обязательному сохранению (предмета охраны), объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, 129» от 01.10.2018 г. №202.

В Разделе II «Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)» даны краткие исторические сведения о формировании г. Челябинска, историко-градостроительная характеристика рассматриваемой территории, сопровождаемые фрагментами разновременных городских планов XVIII, XIX и XX вв., архивными и современными фотографиями, приведены сведения о расположенных в границах исследуемой территории объекта культурного наследия.

Разработчиками Проекта в результате натурных обследований, историко-архивных и историко-библиографических изысканий определены и указаны на Историко-культурном (историко-архитектором и историко-градостроительном) опорном плане, (М 1:2000) элементы архитектурной среды территории, композиционно связанные с рассматриваемым Объектом культурного наследия.

Авторами Проекта на основании проведённых исследований выполнены:

- историко-архитектурный анализ;
- анализ материалов ранее разработанных проектов зон охраны объекта культурного наследия;
- ландшафтно-визуальный анализ с установлением фактического бассейна видимости Объекта культурного наследия, включая фотофиксацию со всех основных планировочных узлов;
- исследована документация градостроительного планирования г. Челябинска;
- определены главные точки визуального восприятия Объекта;
- дана оценка существующей градостроительной ситуации;
- выполнен Историко-культурный (историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорный план, (М 1:2000).

Характеристика Раздела III – Проект зон охраны (утверждаемая часть).

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

Основанием для разработки настоящего проекта зон охраны является изменение градостроительной ситуации в окружении объекта культурного наследия, являющегося объектом исследования с учетом установленных ранее зон охраны. На момент утверждения Постановления Правительства Челябинской области от 19 апреля 2021 года № 143-П «Об утверждении границ зон охраны, особых режимов использования земель зон охраны и

требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», расположенного по адресу: Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129», принятого на основании проектной документации, разработанной в 2019 году, в границах территории проектирования градостроительная ситуация выглядела иначе и претерпела значительные изменения. С 2019 года территория в окружении объекта культурного наследия претерпела следующие изменения – построена новая ветвь транспортной развязки ул. Братьев Кашириных, снесено несколько объектов капитального строительства вблизи объекта культурного наследия, возведено несколько объектов незавершенного строительства.

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

Появление охранной зоны в целях сохранения наиболее благоприятных видовых раскрытий объекта культурного наследия изменение количества и конфигурации зон регулирования застройки выполняется на основании дополнительно проведенных исследований территории в 2024 году.

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 города Челябинска;
 - анализа топографической основы М 1:500;
- 2) натуральных и камеральных исследований:
 - разработки Историко-культурного (историко-архитектурного и историко-градостроительного) опорного плана проектируемой территории;
 - ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия.

Настоящим Проектом предлагается следующий состав зон охраны Объекта культурного наследия:

- **охранная зона: (ОЗ);**
- **зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1), (ЗРЗ-2).**

Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1), (ЗРЗ-2) расположены на территориях, сопряженных с охранной зоной Объекта культурного наследия.

В Разделе III дано описание зон охраны Объекта культурного наследия. При установлении зон охраны Объекта авторы основывались на анализе зон видовых раскрытий в целях обеспечения целостного восприятия Объекта в присущей ему историко-культурной среде.

В соответствии со п. 4 статьи 34 Федерального закона № 73-ФЗ предлагаемые настоящим Проектом особые режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительному регламенту в границах охранных зон разработаны исходя из требований Градостроительного кодекса РФ и пункта 9 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов

культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» (далее – Положение).

В границах **охранной зоны (ОЗ)**, предлагается:

- в соответствии с пунктом 9 подпунктом «а» Положения, запрещение строительства объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объектов культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);

- в соответствии с пунктом 9 подпунктом «б» Положения, ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

- в соответствии с пунктом 9 подпунктом «в» Положения, ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объектов культурного наследия, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов);

- в соответствии с пунктом 9 подпунктом «г» Положения, сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов;

- в соответствии с пунктом 9 подпунктом «д» Положения, обеспечение визуального восприятия объектов культурного наследия в их историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств;

- в соответствии с пунктом 9 подпунктом «е» Положения, соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их историческом и ландшафтном окружении, а также сохранности охраняемого природного ландшафта;

- в соответствии с пунктом 9 подпунктом «ж» Положения, иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их историческом и ландшафтном окружении.

В соответствии с п. 4 ст. 34 Федерального закона № 73-ФЗ, предлагаемые настоящим Проектом режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительному регламенту в границах **зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1), (ЗРЗ-2)**, разработаны исходя из требований Градостроительного кодекса РФ и пункта 10 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» (далее – Положение).

В границах **зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1), (ЗРЗ-2)** предлагается:

- в соответствии с пунктом 10 подпунктом «а» Положения, ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

- в соответствии с пунктом 10 подпунктом «б» Положения, ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

- в соответствии с пунктом 10 подпунктом «в» Положения, обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

- в соответствии с пунктом 10 подпунктом «г» Положения, ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

- в соответствии с пунктом 10 подпунктом «д» Положения, сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

- в соответствии с пунктом 10 подпунктом «е» Положения, соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта;

- в соответствии с пунктом 10 подпунктом «ж» Положения, иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

Графическое описание зон охраны Объекта культурного наследия приведено на схеме:

- Основной чертёж (карта (схема)) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, (М 1:500).

В Разделе III проекта представлены:

- План границ охранной зоны (ОЗ) Объекта культурного наследия «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129;

- План границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) Объекта культурного наследия «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129;

- План границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) Объекта культурного наследия «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129.

Границы зон охраны Объекта культурного наследия определены в местной системе координат (МСК-74). Текстовые и координатные описания представлены в Разделе Проекта.

По мнению экспертной комиссии, в соответствии со ст. 34 Федерального закона № 73-ФЗ, предложенные Проектом режимы использования земель и земельных участков в границах территорий охранной зоны (ОЗ), зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1), (ЗРЗ-2) не противоречат требованиям законодательства об объектах культурного наследия, по градостроительству и архитектуре, землепользованию, выполнены в соответствии с требованиями, установленными Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлениями Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972.

В соответствии с пунктом 1 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия

(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» «настоящее Положение устанавливает порядок разработки, согласования и утверждения проекта зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, требования к режимам использования земель и общие принципы установления требований к градостроительному регламенту в границах территорий указанных зон». Таким образом, рассмотрение предлагаемых в Проекте границ территорий Объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, не входит в компетенцию экспертов. Рассмотрение данного вопроса находится в компетенции Государственного органа охраны объектов культурного наследия Челябинской области.

Обоснования вывода экспертизы.

Рассмотрев представленные на государственную историко-культурную экспертизу материалы проектной документации Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, разработанный индивидуальным предпринимателем Сафаровым Михаилом Юрьевичем, Шифр - ИП.ПЗО.04/1.2024, экспертная комиссия отмечает комплексный подход Разработчиков к решению поставленной цели обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, регулирования хозяйственной деятельности на сопряженной с ним территориями.

Проект выполнен в полном соответствии с требованиями законодательства в областях охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений и включает в себя необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях и материалы по обоснованию Проекта, установленные пунктом Положения о зонах охраны постановления Правительства РФ от 12.09.2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

Приведенные в Проекте материалы исторической и современной фотофиксации Объекта культурного наследия и окружающей их территорий, разновременные исторические планы г. Челябинска (фрагменты с территорией проектирования), служат наглядной иллюстрацией к историко-градостроительному и ландшафтно-визуальному анализам исследуемой территории, результаты которых представлены графическими материалами.

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

Экспертная комиссия считает возможным поддержать предлагаемые Проектом зон охраны в соответствии с п.2 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ режимы использования земель и земельных участков и в соответствии с п.3 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ требования к градостроительному регламенту в границах территорий зон охраны.

Предложенные режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительному регламенту устанавливаются с целью сохранения видового раскрытия Объекта с близких ракурсов, всех случаев видового раскрытия Объекта и применяются в соответствии с нормами действующего законодательства¹.

Графическое обеспечение Проекта комиссия экспертов считает достаточным.

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

Эксперты рекомендуют государственному органу охраны объектов культурного наследия Челябинской области при подготовке нормативного правового акта Правительства Челябинской области об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, учесть требования пунктов 2 и 3 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ и пунктов 16, 17, 18 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлениями Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972.

Вывод экспертизы.

Рассмотрев Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, разработанный индивидуальным предпринимателем Сафаровым Михаилом Юрьевичем, Шифр - ИП.ПЗО.04/1.2024, экспертная комиссия пришла к единогласному мнению о соответствии (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия по установлению зон охраны и требований к градостроительному регламенту.

Экспертная комиссия рекомендует к утверждению: охранную зону (ОЗ), зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1), (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, согласно Приложению № 2 к Акту экспертизы, требования к градостроительному регламенту в границах зон охраны Объекта культурного наследия согласно Приложению № 3 к Акту экспертизы.

Данный Акт государственной историко-культурной экспертизы действителен при наличии документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129», разработанный индивидуальным предпринимателем Сафаровым Михаилом Юрьевичем, Шифр -ИП.ПЗО.04/1.2024. Эксперты рекомендуют органу государственной охраны объектов культурного наследия, при обнаружении в настоящем Акте государственной историко-культурной экспертизы технических ошибок руководствоваться п. 21 постановления Правительства РФ № 972, а в случае не повлекшими за собой изменения зон охраны объекта культурного наследия, в том числе их границ, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительному регламенту в границах данных зон считать их ничтожными.

¹ Статья 36. «Градостроительный Кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ

К настоящему Акту прилагаются:

Приложение № 1. Историко-культурный (историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорный план территории, на котором находится объект культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, (М 1:2000).

Приложение № 2.

- Основной чертёж (карта (схема)) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, (М 1:500);

- План границ охранной зоны (ОЗ) Объекта культурного наследия «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129;

- План границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) Объекта культурного наследия «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129;

- План границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) Объекта культурного наследия «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129.

Приложение № 3. Проекты режимов использования земель и земельных участков и требования к градостроительному регламенту в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129.

Приложение № 4. Фотофиксация объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, участков историко-градостроительной среды рассматриваемой территории, природного и историко-культурного ландшафта, видов и панорам на окружающую историко-градостроительную среду. Схема фотофиксации Объекта культурного наследия (номера точек соответствуют номерам фото).

Приложение № 5. Протоколы заседаний экспертной комиссии.

- Протокол организационного собрания экспертной комиссии от 11 ноября 2024 г.

- Протокол итогового заседания экспертной комиссии от 29 ноября 2024 г.

Мы, нижеподписавшиеся, экспертная комиссия составе председателя экспертной комиссии Хаугиева Шарапутдина Маулиевича, ответственного секретаря экспертной комиссии Гайнуллина Данира Ахмадеевича и члена комиссии Абдулгужина Дима Иделовича признаем свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», и за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы.

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в электронном виде.

Подписи экспертов

Председатель экспертной комиссии

Ш.М. Хаугиев

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**

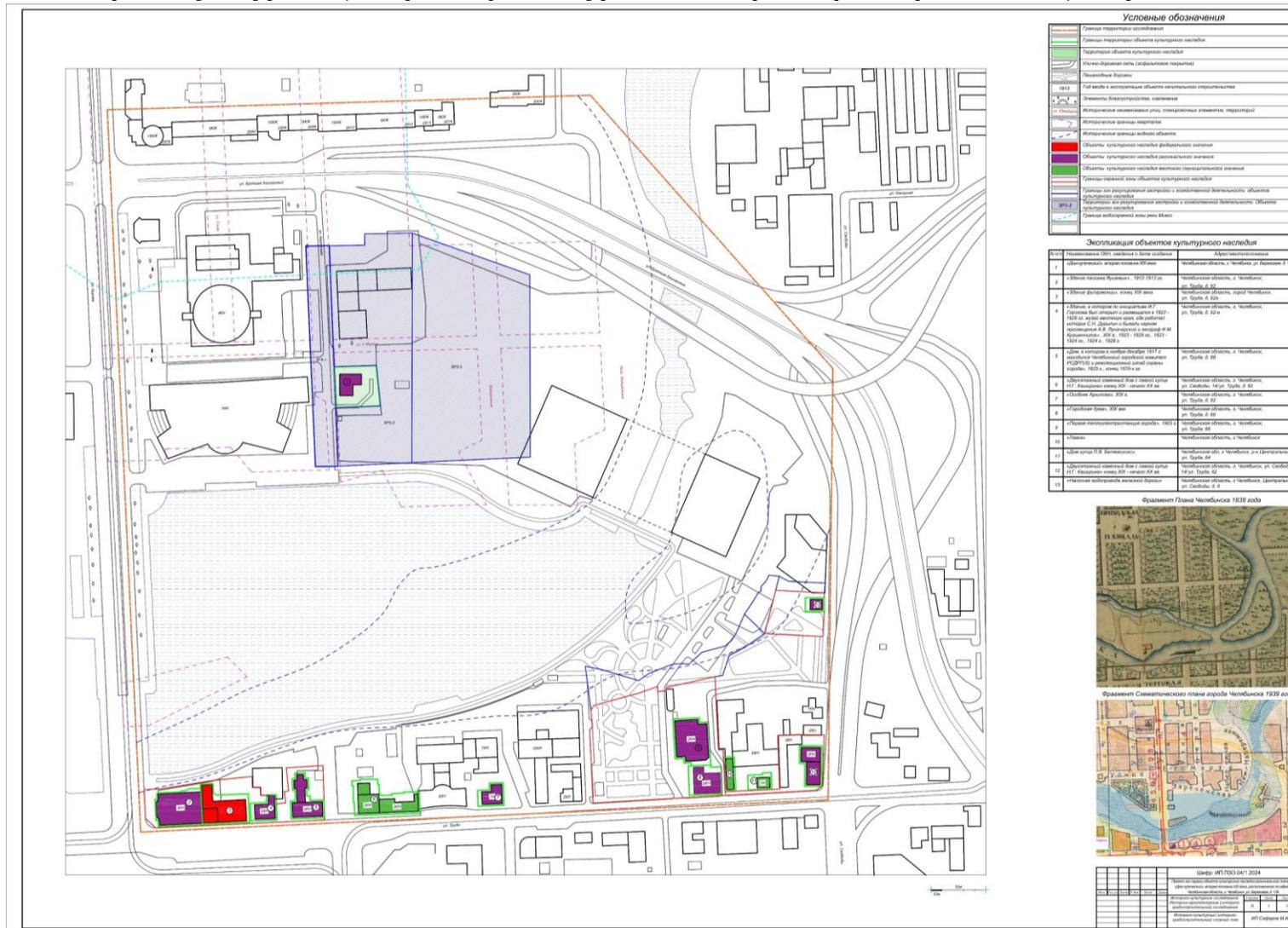
Д.А. Гайнуллин

Член экспертной комиссии

Д.И.Абдулгужин

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы и приложения к акту составлены в электронном виде. В соответствии с постановлением Правительства РФ от 25 апреля 2024 г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» представленные документы экспертами подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью. Акт государственной историко-культурной экспертизы и приложения к акту представлены в формате переносимого документа (PDF) и обеспечены конфиденциальность ключа усиленной квалифицированной электронной подписи уполномоченных лиц.

Историко-культурный (историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорный план



**Основной чертёж (карта (схема)) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129**



План границ охранной зоны (ОЗ) Объекта культурного наследия
«Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск,
улица Береговая, дом 129



Масштаб 1:1000

Используемые условные знаки и обозначения:

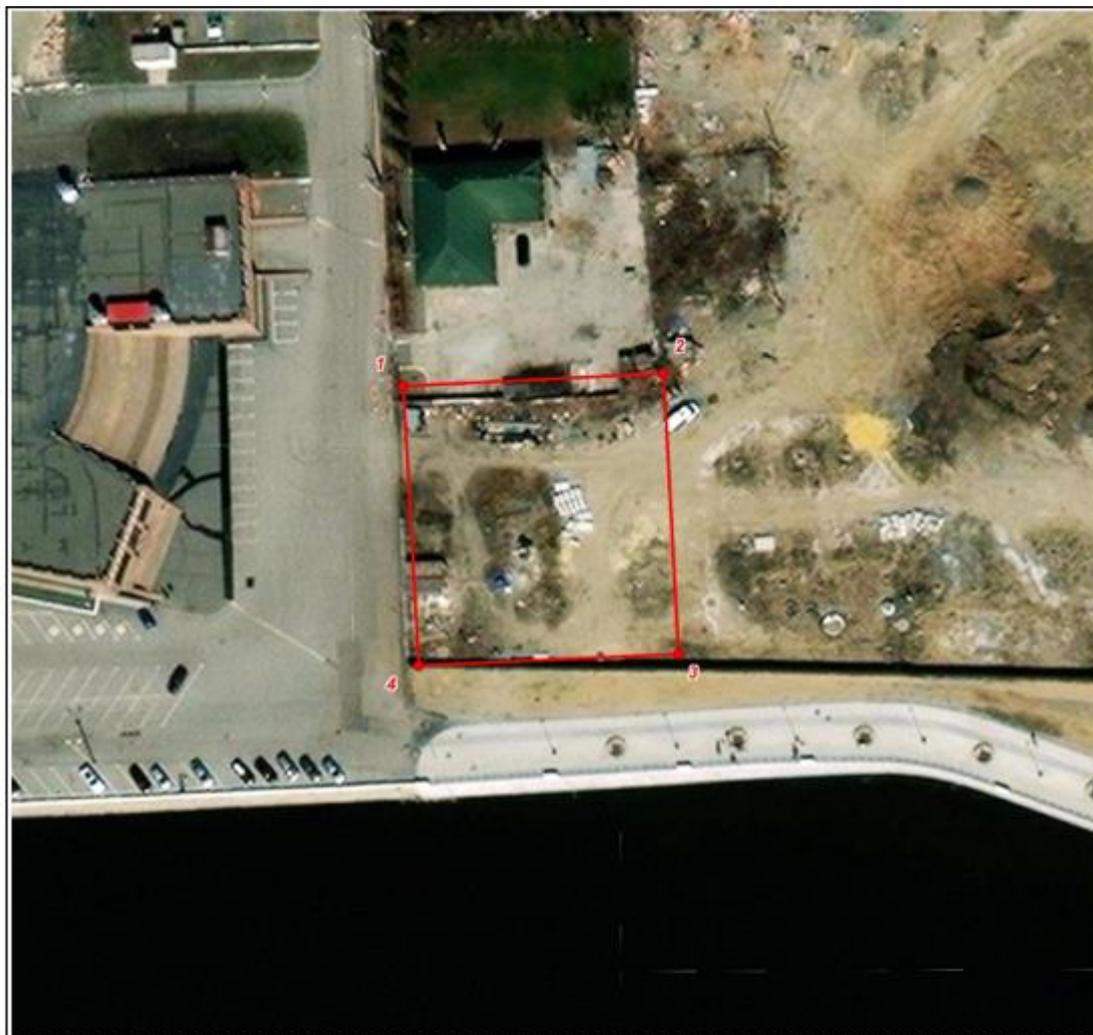
- | | |
|---|--|
|  | - характерная точка границы зоны охраны объекта культурного наследия |
|  | - номер характерной точки границы зоны охраны объекта культурного наследия |
|  | - граница зоны охраны объекта культурного наследия |

Подпись  Сафаров М. Ю.

Дата 18 октября 2024 г.

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

План границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)
Объекта культурного наследия «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская
область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129



Масштаб 1:1000

Используемые условные знаки и обозначения:

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

Подпись  Сафаров М. Ю.

Дата 18 октября 2024 г.

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

План границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)
Объекта культурного наследия «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская
область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129



Масштаб 1:1000

Используемые условные знаки и обозначения:

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

Подпись  Сафаров М. Ю.

Дата 18 октября 2024 г.

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

Проекты режимов использования земель и земельных участков и требования к градостроительному регламенту в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129.

Особый режим использования земель и требования к градостроительному регламенту в границах охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129.

В границах охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129 (далее – Объект культурного наследия), в целях обеспечения сохранности Объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении, устанавливается особый режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды Объекта культурного наследия.

В границах охранной зоны (ОЗ) разрешается:

- 1) регенерация историко-культурной среды объекта культурного наследия, восстановление утраченных элементов исторической планировочной и объемно-планировочной структуры;
- 2) устройство новых сетей инженерно-технического обеспечения (сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения) ниже уровня земной поверхности;
- 3) ремонт и реконструкция существующих линейных объектов подземной, наземной и надземной транспортной и инженерной инфраструктур;
- 4) размещение некапитальных строений для осуществления хозяйственной деятельности, сооружений необходимых для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, временных ограждений при проведении ремонтно-аварийных работ;
- 5) благоустройство территории в соответствии с нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, в том числе:
 - мощение тротуаров и площадок средне- и мелкогабаритными каменными материалами искусственного или естественного происхождения;
 - размещение отдельно стоящих малых архитектурных форм, соответствующих характеристикам элементов исторической среды, в том числе приборы наружного освещения, урны, скамьи;
- 6) проведение работ по озеленению территорий в соответствии с нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, в том числе:
 - посадка деревьев третьего класса высотности с узкими кронами;
 - устройство цветников и газонов;
- 7) устройство тротуарных ограждений из ажурных металлических конструкций или стоек;
- 8) установка следующих средств наружной информации:
 - средств ориентирования в городском пространстве, информационных табличек с адресно-почтовой нумерацией объектов капитального строительства;
 - табличек с указанием информации об объекте культурного наследия;

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

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

В границах охранной зоны (ОЗ) запрещается:

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

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

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

4) изменение гидрологического режима, связанного с негативным воздействием грунтовых вод на основания и фундаменты объекта культурного наследия;

5) посадка деревьев первого и второго классов высотности с широкими кронами;

6) благоустройство территории с повышением высотных отметок земли, существующих на момент установления соответствующего градостроительного регламента;

7) организация необорудованных мест для мусора, несанкционированных свалок и площадок складирования материалов.

Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительному регламенту в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, (далее – Объект культурного наследия), устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) разрешается:

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

- максимальная высота – 12 метров;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;

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

3) строительство объектов инженерной инфраструктуры подземным способом;

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

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

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

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) запрещается:

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

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

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

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

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

6) благоустройство территории с повышением существующих высотных отметок земли;

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

Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительному регламенту в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, (далее – Объект культурного наследия), устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) разрешается:

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

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

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

3) строительство объектов инженерной инфраструктуры подземным способом;

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

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

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

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

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

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) запрещается:

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

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

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

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

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

6) благоустройство территории с повышением существующих высотных отметок земли;

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

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



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

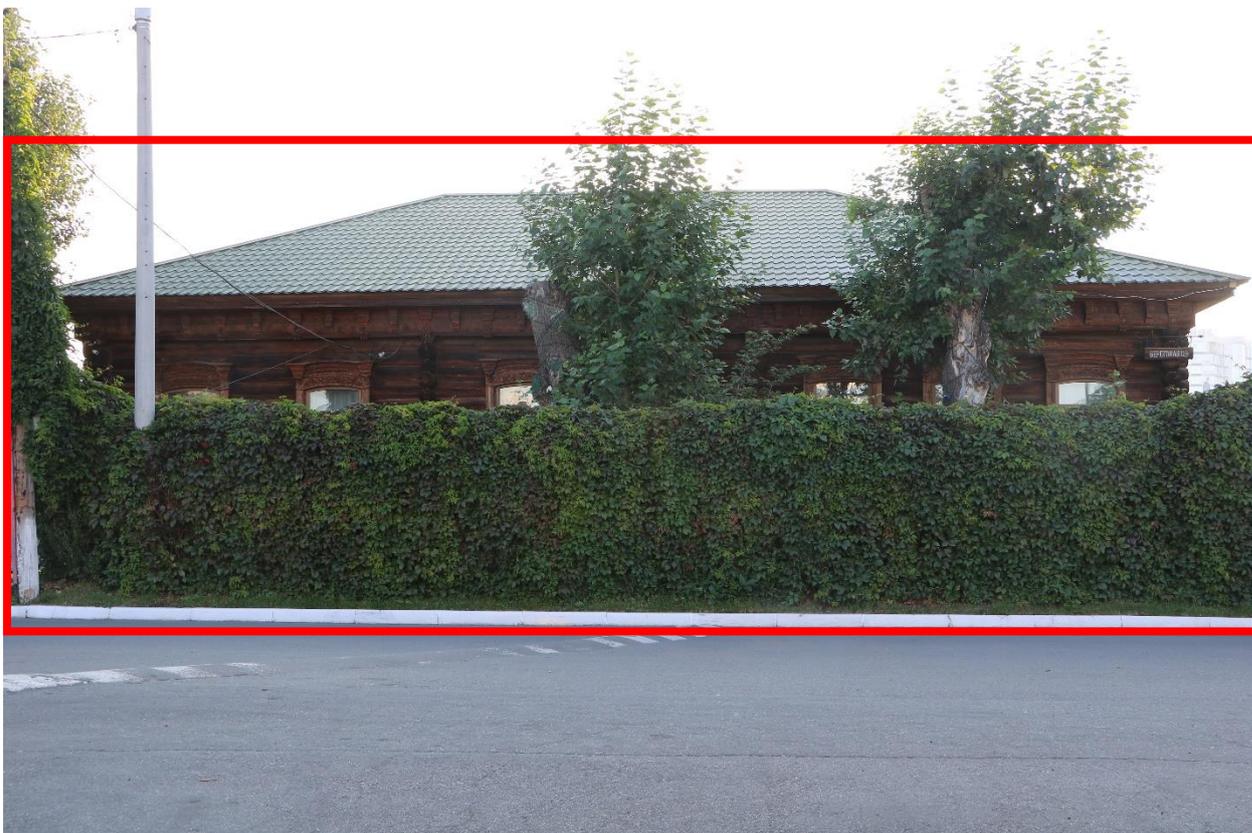


Фото. 2. Объект культурного наследия, ограждение территории («живая» изгородь), вид с западного направления



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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

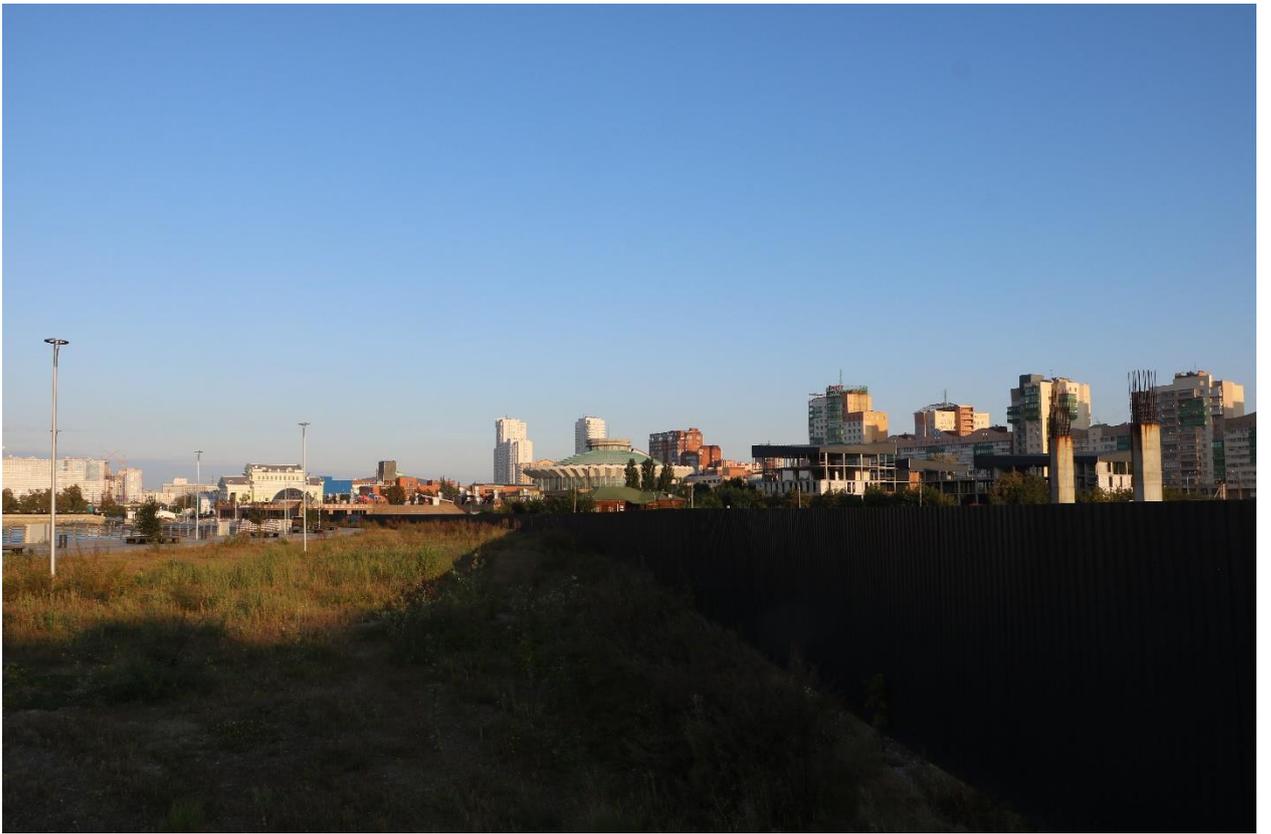


Фото. 14. Видовое раскрытие с юго-восточного направления



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



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

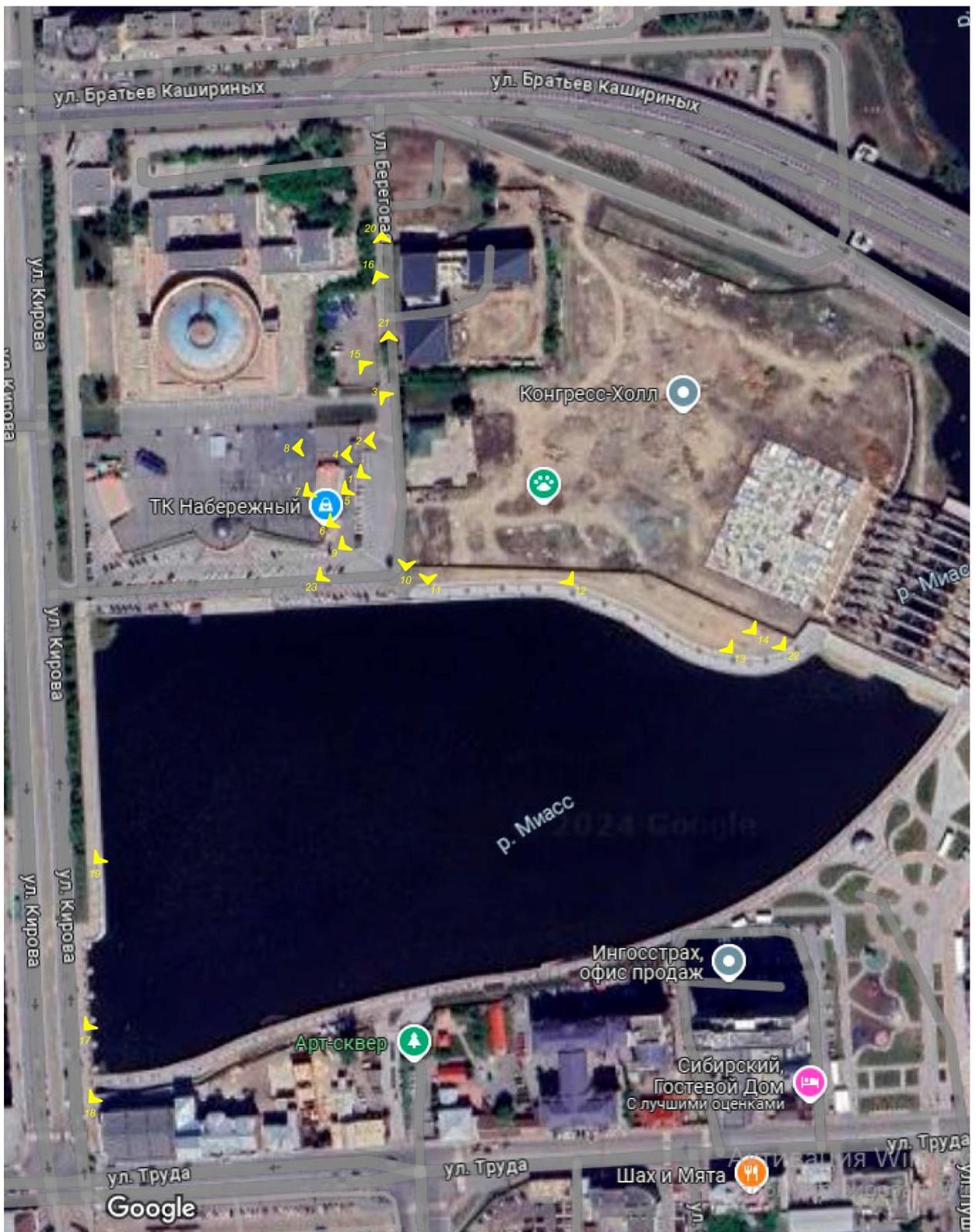


Рисунок 2. Схема фотофиксации Объекта культурного наследия (номера точек соответствуют номерам фото)

ПРОТОКОЛ № 1

организационного заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения государственной историко-культурной экспертизы Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, разработанный индивидуальным предпринимателем Сафаровым Михаилом Юрьевичем, Шифр - ИП.ПЗО.04/1.2024.

г. Челябинск, г. Уфа, г. Москва

11 ноября 2024 г.

Присутствовали (дистанционно):

Председатель экспертной комиссии: Хаутиев Шарпудин Маулиевич, образование – высшее, специальность - юрист, архитектор-реставратор; стаж работы – 17 лет, место работы и должность – музей-усадьба Кусково Москва, 1-й заместитель директора.

Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы – приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 г. № 3493.

Ответственный секретарь экспертной комиссии: Гайнуллин Данир Ахмадеевич образование – высшее; специальность - историк, юрист; общий стаж работы – 31 год, по соответствующему профилю экспертной деятельности – 14 лет, место работы и должность - Государственное бюджетное учреждение Научно-производственный центр по охране и использованию недвижимых объектов культурного наследия Республики Башкортостан (ГБУ НПЦ РБ), директор.

Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы – приказ Министерства культуры Российской Федерации от 30.12.2021 г. № 2304, приказ Министерства культуры Российской Федерации от 06.02.2024 г. № 208, приказ Министерства культуры Российской Федерации от 13.02.2024 г. № 264.

Член экспертной комиссии: Абдулгужин Дим Иделович, образование высшее, специальность – историк, преподаватель истории по специальности «История» «Финансы и кредит», стаж работы – 24 года, по соответствующему профилю экспертной деятельности – 16 лет, место работы и должность – Государственное бюджетное учреждение Научно-производственный центр по охране и использованию недвижимых объектов культурного наследия Республики Башкортостан (ГБУ НПЦ РБ), заместитель директора.

Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы – приказ Министерства культуры Российской Федерации от 30.12.2021 г. № 2304, приказ Министерства культуры Российской Федерации от 29.03.2023 г. № 776, приказ Министерства культуры Российской Федерации от 06.02.2024 г. № 208.

Повестка дня:

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

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

Решили: утвердить следующий состав Экспертной комиссии: Хаутиев Ш.М., Гайнуллин Д.А., Абдулгужин Д.И.

2. Избрание председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии.

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

Решили: избрать председателем Экспертной комиссии Хаутиева Ш.М. ответственным секретарем Экспертной комиссии Гайнуллина Д.А.

3. Определение порядка работы и принятие решений Экспертной комиссии.

Хаутиев Шарапутдин Маулиевич уведомил членов комиссии, что объектом экспертизы является научно-проектная документация: Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, разработанный индивидуальным предпринимателем Сафаровым Михаилом Юрьевичем, Шифр - ИП.ПЗО.04/1.2024.

СОСТАВ НАУЧНО-ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

№ п/п	Наименование научно-проектной документации
ТОМ I.	ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ
1.	Исходно-разрешительная документация
2.	Планы (графические схемы) месторасположения объекта культурного наследия
3.	Схема землепользования с указанием существующего положения (анализ данных государственного кадастра недвижимости)
ТОМ II.	ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ (МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ)
Подраздел I	Архивные исследования
1.	Историко-архивные и библиографические исследования
2.	Историческая справка (историческая записка)
Подраздел II.	Анализ ранее разработанных проектов зон охраны
1.	Анализ материалов ранее разработанных проектов зон охраны объекта культурного наследия регионального значения (текстовая часть)
2.	Карта (схема) анализа материалов ранее разработанных проектов зон охраны объекта культурного наследия
Подраздел III.	Историко-архитектурные исследования (историко-градостроительные) исследования
1.	Историко-культурный (историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорный план (графическая часть)
2.	Историко-культурный (историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорный план (текстовая часть)
Подраздел IV.	Ландшафтно-визуальный анализ
1.	Карта (схема) ландшафтно-визуального анализа
2.	Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения (текстовая часть)
3.	Фотофиксация

4.	Схема фотофиксация
ТОМ III.	ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ (УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)
1.	Описание границ проектируемых зон охраны и границ территорий объекта культурного наследия, расположенных в указанных зонах
2.	Основной чертеж (карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия
3.	Проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия

Цель экспертизы: определение соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объекта культурного наследия в отношении:

- установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129;

- установления на основании п.2 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ режимов использования земель и земельных участков и на основании п.3 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ требований к градостроительному регламенту в границах территорий зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, содержащихся в Проекте зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129 (Шифр - ИП.ПЗО.04/1.2024).

Решили:

Определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

1. В своей работе Экспертная комиссия руководствуется статьями 29, 31 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530, иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, а также настоящим порядком.

2. Работа Экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний. Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарем Экспертной комиссии по согласованию с остальными членами. Заседание Экспертной комиссии проводит и ее решение объявляет председатель Экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя Экспертной комиссии его обязанности осуществляет ответственный секретарь Экспертной комиссии. В случае невозможности председателя Экспертной комиссии исполнять свои обязанности или его отказа от участия в проведении экспертизы в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены Экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя Экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя Экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь Экспертной комиссии.

3. Решение Экспертной комиссии принимается большинством голосов при условии присутствия на заседании всех членов Экспертной комиссии. При равенстве голосов «за» и «против» решающим голосом является голос председателя Экспертной комиссии.

4. Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;
- протоколы рабочих заседаний.

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

5. Об определении основных направлений работы экспертов.

Определить следующие направления работы экспертов:

- провести научный сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по проекту с позиции научно-методического соответствия, по содержанию научно-проектной документации, по разделам;
- обсудить на комиссии предварительные результаты рассмотрений, обсудить материалы экспертных заключений членов комиссии.

6. Об утверждении календарного плана работы комиссии экспертов.

Утвердить следующий календарный план работы комиссии экспертов:

11 ноября 2024 г. – организационное заседание комиссии экспертов;

29 ноября 2024 г. – итоговое заседание комиссии экспертов по оформлению, подписанию и передаче заказчику заключения Акта государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации.

Ответственные исполнители: Ш.М. Хаутиев, Д.А. Гайнуллин, Д.И.Абдулгужин

4. Об определении перечня дополнительных документов, запрашиваемых у Заказчика.

Решили:

Запрашивать у Заказчика дополнительные материалы по научно-проектной документации в случае возникновения вопросов в рабочем порядке.

Председатель экспертной комиссии

Ш.М. Хаутиев

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**

Д.А. Гайнуллин

Член экспертной комиссии

Д.И.Абдулгужин

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы и приложения к акту составлены в электронном виде. В соответствии с постановлением Правительства РФ от 25 апреля 2024 г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» представленные документы экспертами подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью. Акт государственной историко-культурной экспертизы и приложения к акту представлены в формате переносимого документа (PDF) и обеспечены конфиденциальность ключа усиленной квалифицированной электронной подписи уполномоченных лиц.

ПРОТОКОЛ № 2

итогового заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения государственной историко-культурной экспертизы Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, разработанный индивидуальным предпринимателем Сафаровым Михаилом Юрьевичем, Шифр - ИП.ПЗО.04/1.2024.

г. Челябинск, г. Уфа, г. Москва

29 ноября 2024 г.

Присутствовали (дистанционно):

Председатель экспертной комиссии: Хаутиев Шарпудин Маулиевич, образование – высшее, специальность - юрист, архитектор-реставратор; стаж работы – 17 лет, место работы и должность – музей-усадьба Кусково Москва, 1-й заместитель директора.

Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы – приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 г. № 3493.

Ответственный секретарь экспертной комиссии: Гайнуллин Данир Ахмадеевич образование – высшее; специальность - историк, юрист; общий стаж работы – 31 год, по соответствующему профилю экспертной деятельности – 14 лет, место работы и должность - Государственное бюджетное учреждение Научно-производственный центр по охране и использованию недвижимых объектов культурного наследия Республики Башкортостан (ГБУ НПЦ РБ), директор.

Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы – приказ Министерства культуры Российской Федерации от 30.12.2021 г. № 2304, приказ Министерства культуры Российской Федерации от 06.02.2024 г. № 208, приказ Министерства культуры Российской Федерации от 13.02.2024 г. № 264.

Член экспертной комиссии: Абдулгужин Дим Иделович, образование высшее, специальность – историк, преподаватель истории по специальности «История» «Финансы и кредит», стаж работы – 24 года, по соответствующему профилю экспертной деятельности – 16 лет, место работы и должность – Государственное бюджетное учреждение Научно-производственный центр по охране и использованию недвижимых объектов культурного наследия Республики Башкортостан (ГБУ НПЦ РБ), заместитель директора.

Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы – приказ Министерства культуры Российской Федерации от 30.12.2021 г. № 2304, приказ Министерства культуры Российской Федерации от 29.03.2023 г. № 776, приказ Министерства культуры Российской Федерации от 06.02.2024 г. № 208.

Повестка дня:

1. Рассмотрение предложений экспертов по Заклчению – Акту государственной историко-культурной экспертизы Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, разработанный индивидуальным предпринимателем Сафаровым Михаилом Юрьевичем, Шифр - ИП.ПЗО.04/1.2024.

2. Внесли изменения, дополнения, поправки и согласовали заключительные выводы заключения.

3. Принятие решения о подписании в электронном виде и передаче «Заказчику» электронной версии Акта государственной историко-культурной экспертизы Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129,

разработанный индивидуальным предпринимателем Сафаровым Михаилом Юрьевичем, Шифр - ИП.ПЗО.04/1.2024.

Ответственные исполнители: Ш.М. Хаутиев Д.А. Гайнуллин, Д.И. Абдулгужин.

Принятые решения:

1. Члены комиссии экспертов Хаутиев Ш.М., Абдулгужин Д.И., Д.А. Гайнуллин. ознакомились с Проектом.

2. Внесли изменения, дополнения, поправки и согласовали заключительные выводы заключения.

Эксперты согласились с представленными на экспертизу проектными решениями и решили оформить текст вывода Акта государственной историко-культурной экспертизы в нижеследующей редакции.

Рассмотрев Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, разработанный индивидуальным предпринимателем Сафаровым Михаилом Юрьевичем, Шифр - ИП.ПЗО.04/1.2024, экспертная комиссия пришла к единогласному мнению о **СООТВЕТСТВИИ** (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия установления зон охраны и требований к градостроительному регламенту в границах данных зон.

Голосовали: по данному решению – «за» – 3; против и воздержавшихся – нет.

3. Решили подписать в электронном виде и передать «Заказчику» электронную версию Акта государственной историко-культурной экспертизы Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купеческий», вторая половина XIX в., Челябинская область, город Челябинск, улица Береговая, дом 129, разработанный индивидуальным предпринимателем Сафаровым Михаилом Юрьевичем, Шифр - ИП.ПЗО.04/1.2024.

Председатель экспертной комиссии

Ш.М. Хаутиев

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**

Д.А. Гайнуллин

Член экспертной комиссии

Д.И. Абдулгужин

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы и приложения к акту составлены в электронном виде. В соответствии с постановлением Правительства РФ от 25 апреля 2024 г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» представленные документы экспертами подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью. Акт государственной историко-культурной экспертизы и приложения к акту представлены в формате переносимого документа (PDF) и обеспечены конфиденциальность ключа усиленной квалифицированной электронной подписи уполномоченных лиц.