

**АКТ**  
**государственной историко-культурной экспертизы**  
**проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения**  
**«Доходный дом Хребтовой», расположенного по адресу: г. Екатеринбург,**  
**ул. Вайнера, 26**

г. Ижевск, г. Казань

12 октября 2018 г.

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.

В соответствии с пунктом 11<sup>2</sup> указанного выше Положения экспертиза проводится экспертной комиссией.

Дата начала проведения экспертизы	23 сентября 2018 г.
Дата окончания проведения экспертизы	12 октября 2018 г.
Место проведения экспертизы	г. Ижевск, г. Казань
Заказчик экспертизы	Общество с ограниченной ответственностью «ТехноСтройКомплект»
Исполнители экспертизы (аттестованные эксперты)	О.Н. Авксентьева (г. Казань); Н.П. Девятова (г. Ижевск); И.М. Нестеренко (г. Казань)

**Сведения об экспертах.**

**Председатель экспертной комиссии:**

Фамилия, имя и отчество	<b>Нестеренко Игорь Михайлович</b>
Образование	высшее
Специальность	историк
Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	29 лет
Место работы и должность	эксперт ООО «Поволжский центр историко-культурной экспертизы»
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	приказ Министерства культуры Российской Федерации от 26.04.2018 № 580: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документация или разделы

	<p>документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия;</li> <li>- <b>проекты зон охраны объекта культурного наследия;</b></li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия</li> </ul>
--	---

**Ответственный секретарь экспертной комиссии:**

Фамилия, имя и отчество	<b>Авксентьева Ольга Николаевна</b>
Образование	высшее
Специальность	архитектор
Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	34 года
Место работы и должность	эксперт ООО «Поволжский центр историко-культурной экспертизы», член научно-методического совета по вопросам государственной охраны, сохранения, использования и популяризации объектов культурного наследия при Министерстве культуры РТ, Градостроительного Совета при Главном архитекторе г. Казани; Союза архитекторов Российской Федерации и Республики Татарстан
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	приказ Министерства культуры Российской Федерации от 14.07.2016 №1632: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов

	<p>в реестр;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо к объектам всемирного культурного и природного наследия;</li> <li>- <i>проекты зон охраны объекта культурного наследия.</i></li> </ul>
--	--

**Член экспертной комиссии:**

Фамилия, имя и отчество	<b>Девятова Нина Павловна</b>
Образование	высшее
Специальность	историк
Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	38 лет
Место работы и должность	эксперт ООО «Поволжский центр историко-культурной экспертизы», член экспертно-консультативного совета по сохранению объектов культурного наследия при Агентстве по государственной охране объектов культурного наследия Удмуртской Республики. Член Союза архитекторов России. Член Центрального совета ВОО «ВООПИиК», Председатель Президиума Совета УРО ВОО «ВООПИиК»
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>приказ Министерства культуры Российской Федерации от 14.07.2016 №1632:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного</li> </ul>

	наследия; - <i>проекты зон охраны объекта культурного наследия;</i> - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия
--	--

Эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы в соответствии с п. 19 "д", и обеспечивают выполнение пункта 17 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.

Экспертами при подписании акта государственной историко-культурной экспертизы, выполненного на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), обеспечена конфиденциальность ключа усиленной квалифицированной электронной подписи.

### **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.

### **Основание для проведения экспертизы.**

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

Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569;

Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. №972;

Закон Свердловской области от 21.06.2004 г. №12-ОЗ «О государственной охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) в Свердловской области»;

Решение Исполнительного комитета Свердловского областного Совета народных депутатов «О взятии под государственную охрану памятников истории и культуры Свердловской области» от 18.02.1991 г. № 75;

Договоры оказания услуг по проведению государственной историко-культурной экспертизы, заключенные между ООО «ТехноСтройКомплект» и аттестованными экспертами О.Н. Авксентьевой, Н.П. Девятовой и И.М. Нестеренко, от 24.08.2018.

**Объект экспертизы.**

Проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Хребтовой», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 26».

**Разработчик проекта:** общество с ограниченной ответственностью «ТехноСтройКомплект» (ООО «ТехноСтройКомплект»).

**Цель экспертизы.**

Определение соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия:

– установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Хребтовой», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 26;

– особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Хребтовой», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 26,

содержащихся в Проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Хребтовой», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 26», выполненной ООО «ТехноСтройКомплект».

**Перечень документов, представленных заявителем.**

Проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Хребтовой», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 26» (далее – *Проектная документация, Проект*), в составе:

**Том I Материалы по обоснованию проекта зон охраны.**

*Книга 1 Историко-культурные исследования (ИКИ);*

*Книга 2 Историко-культурный опорный план (ИКОП);*

*Книга 3 Визуально-ландшафтный анализ (ВЛА).*

**Том II Проект зон охраны.**

*Книга 1 Утверждаемая (УЧ) часть.*

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

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

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

Экспертной комиссией при проведении экспертизы было осуществлено аналитическое изучение материалов Проектной документации в целях определения ее соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, а именно:

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

- обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их историко-градостроительной среде;
- научной обоснованности предлагаемых проектных решений.

В процессе подготовки заключения (Акта) государственной историко-культурной экспертизы экспертами проведена следующая работа:

- рассмотрены представленные Заказчиком документы и материалы, подлежащие экспертизе;
- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объектам экспертизы, включающего документы и материалы, принятые от Заказчика, и информацию, выявленную экспертной комиссией;
- проведены консультации с Авторами Проекта;
- осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов; экспертами принято единое решение и сформулирован вывод экспертизы;
- оформлены результаты экспертизы в виде акта государственной историко-культурной экспертизы.

Эксперты установили, что:

- указанные исследования проведены с применением методов историко-архитектурного и градостроительного анализов в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы;
- иных положений и условий, необходимых для работы экспертной комиссии и проведения экспертизы не требуется.

#### **Факты и сведения, выявленные и установленные в результате исследования материалов, представленных на рассмотрение экспертов.**

Представленная на государственную историко-культурную экспертизу Проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Хребтовой», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 26» разработана в 2018 году ООО «ТехноСтройКомплект» в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 191-ФЗ, Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ, Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 №972, Законом Свердловской области от 21.06.2004 №12-ОЗ «О государственной охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) в Свердловской области», **в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Хребтовой», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 26 (согласно Решению исполнительного комитета Свердловского областного Совета народных депутатов «О взятии под государственную охрану памятников истории и культуры Свердловской области» от 18.02.1991 № 75; п.3 ст. 64 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации») в сложившемся историко-градостроительном его окружении.**

При разработке Проектной документации Разработчиками учитывались:

- проект приказа Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области (далее - Управление) об утверждении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Хребтовой»,

расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 26 (далее - объект культурного наследия регионального значения), размещенный на официальном сайте Управления,

– утвержденные приказами Управления границы территорий иных объектов культурного наследия, расположенных на смежных от рассматриваемого объекта культурного наследия регионального значения территориях, в том числе сведения, содержащиеся в действующих Правилах землепользования и застройки г. Екатеринбурга, а также сведения документов кадастрового учета (Публичная кадастровая карта).

Проект состоит *из обосновывающей и утверждаемой частей*, включающих текстовой и графические материалы.

Обосновывающая часть Проекта включает:

- *натурные исследования в виде визуального осмотра и фотографической фиксации объекта исследований;*
- *материалы изучения данных государственного кадастра недвижимости, относящихся к объекту культурного наследия и его земельному участку;*
- *историко-градостроительные исследования;*
- *историко-архивные и библиографические исследования;*
- *анализ современной градостроительной ситуации;*
- *составление фрагмента историко-культурного опорного плана;*
- *визуально-ландшафтный анализ.*

Утверждаемая часть Проекта включает установление:

- *границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Хребтовой», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 26,*
- *особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон его охраны.*

***При рассмотрении материалов Проектной документации, представленных на экспертизу, эксперты сочли их достаточными для подготовки заключения.***

**Характеристика обосновывающей части Проекта.**

В процессе экспертизы использованы необходимые сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Доходный дом Хребтовой», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 26, содержащиеся в материалах историко-культурных исследований (Том I (Книги 1, 2, 3)).

Объект расположен в центральной части города, в квартале ограниченном улицами Вайнера, Малышева, Хохрякова, Радищева, формирует линию застройки улицы Вайнера, представляет собой 2-х этажное, прямоугольное в плане здание XIX века постройки с архитектурным решением фасадов в стиле эклектики.

В ходе проведенных историко-культурных исследований в рамках настоящего Проекта получены сведения по истории развития усадьбы, основных ее владельцах, функциональном использовании, начиная с середины XIX века. Усадьба, и в первую очередь главный ее дом, состоящий на государственной охране в качестве объекта культурного наследия регионального значения и являющийся предметом настоящего рассмотрения, сформировался окончательно во второй половине XIX века, существенных изменений, как во внешнем облике, так и во внутренней планировке, не претерпел, техническое состояние в целом удовлетворительное.

Анализ градостроительной ситуации.

В составе обосновывающей части Проекта дана характеристика основных этапов градостроительного развития города, история формирования усадьбы и ее строительства.

Начало освоения указанной территории относится ко второй половине XVIII века. Судя по планам города конца XVIII века, застройка этой части города носила нерегулярный характер, вновь образованные улицы повторяли изгибы реки, ручьев и крепости. В 1787 году был составлен новый генеральный план Екатеринбурга, учитывающий будущую застройку города. Новая регулярная сетка улиц и кварталов была нанесена поверх существующей застройки. На этом плане намечены границы и рассматриваемого квартала с уже застроенной восточной линией (вдоль Волчьей улицы). Тем не менее, параметры квартала периода XVIII в. с односторонней застройкой сохранялись и в начале XIX в.

Рассматриваемая территория находилась к юго-западу от образовавшегося в 1723-1726 году заводского поселения. В первой половине XVIII века по правому берегу реки Исети к юго-западу от заводской крепости начинает формироваться Купецкая (Купеческая) слобода. Эта часть поселения получила название Торговой стороны, в ней селились купцы, посадские и торговые люди, переехавшие в основном с Уктусского завода. В течение второй половины XVIII века на указанной территории стали формироваться первые дворы, увеличение которых постепенно переросло в образование двусторонней улицы, которая находилась возле земляного вала. В результате проводимых в конце XVIII - первой половине XIX века градостроительных работ по упорядочиванию и выравниванию формы жилых кварталов, рассматриваемый квартал получил прямоугольное очертание. Возле внешних выровненных сторон квартала были образованы новые улицы: с северной стороны Покровский проспект, с восточной улица Успенская, с западной - Тихвинская, с южной - Отрясихинская. В результате проведенной перепланировки внутри квартала от ранее существовавшей на этом месте улицы остался внутренний проулок, его постепенное исчезновение происходило по мере переориентации главных усадебных фасадов на красную линию улицы Успенской.

К 1840-м годам усадьбы квартала располагались по периметру квартала, а главные дома выходили на красные линии основных улиц. Довольно плотная застройка была преимущественно деревянной.

Таким образом, к середине XIX века квартал обретает свои габариты, вместе с тем он сохраняет некоторые остаточные черты старой планировки.

Со второй половины XIX века квартал уже входит в центральную часть города. От недалекого прошлого сохраняется Г-образный в плане проулок, отсекающий юго-западный угол квартала, и диагональное расположение служб в северо-восточном углу.

Поскольку квартал был удален от основных торговых магистралей (Уктусской улицы, Торговой площади), признаки торговых заведений в нем почти не были выражены. Преимущественно здесь располагались постоянные дворы, связанные с ними кучерские, кузницы, колесное и экипажное заведения, портняжные мастерские. Это было связано с наличием поблизости нестационарных рынков: с юго-востока - Хлебного рынка, с запада - Коковинской площади, так называемой Новой Толкучки, где происходила мелочная торговля, торговля каменным товаром и торговля старьевщиков. Жители квартала выполняли в большей части ремесленно-обслуживающие виды работ для приезжих торговцев. В застройке квартала к этому времени появляются новые двухэтажные каменные постройки и каменные службы.

К началу XX века облик застройки квартала стал несколько иным, особенно его северной и восточной стороны. Здесь появляются здания, выполненные в духе эклектики. В этот период были построены несколько особняков, доходные дома, Русско-Азиатский банк, различные торговые заведения. Квартал постепенно начал входить в структуру торгового центра, сохраняя при этом характерные черты ремесленного и обслуживающего производства.



В 1930-1950-е годы в определившуюся ранее линию застройки улицы Малышева, были вписаны три новых строения, в глубине построена школа, по улице Вайнера – здание Государственного банка. Этажность застройки квартала увеличивается, но исторически сложившиеся границы домовладений оставались прежними.

В 1980-е годы в квартале было построено первое многоэтажное здание. Глобальное видоизменение исторического облика квартала произошло в начале XXI века. Таким образом, основа исследуемого квартала была заложена во второй половине XVIII века на окраине Купеческой слободы. Современные габариты и конфигурацию квартал приобрел в первой половине XIX века. К началу XX века квартал вошел в структуру торгового центра города.

Рассматриваемая территория является сосредоточием исторической застройки различных годов постройки, формирует историко-градостроительную среду рассматриваемого объекта культурного наследия. Большая часть исторических зданий в окружении рассматриваемого объекта культурного наследия регионального значения также отнесены к объектам культурного наследия. В отношении которых, также как и в отношении рассматриваемого объекта культурного наследия регионального значения, определены границы их территорий, часть из которых, на момент разработки настоящего проекта, уже утверждены, часть проходит утверждение в установленном законом порядке.

Согласно действующим Правилам землепользования и застройки г. Екатеринбурга, рассматриваемый квартал относится к зоне Ц-1 - зона обслуживания и деловой активности Ц-1 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции объектов недвижимости (которые не являются объектами культурного наследия) с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

#### Визуально-ландшафтный анализ.

Специалистами ООО «ТехноСтройКомплект» в рамках разработки настоящего Проекта были проведены натурные исследования рассматриваемой территории, в границах квартала, ограниченного улицами Малышева, Вайнера, Хохрякова, Радищева, а также прилегающих к нему территорий. Особенностью данной территории, с точки зрения формирования его историко-архитектурного облика, является наличие разнохарактерных по стилистическому решению и высотности зданий, большинство из которых (в основном формирующих линию застройки указанных выше улиц) отнесены к объектам культурного наследия федерального и регионального значения и представляют собой яркие образцы эклектики XIX века, конструктивизма начала XX столетия, неоклассики – середины XX века, с высотностью от 2-х до 7-ми этажей. Существенные изменения в формировании застройки квартала, связанных, прежде всего, с высотным строительством (до 19 этажей), произошли за последние десятилетия. Таким образом, целостность исторической историко-градостроительной среды, за последние годы была существенным образом изменена. Тем не менее, рассматриваемая территория, является сосредоточием исторических зданий, формирующих в основном линию застройки улиц и состоящих на государственной охране в качестве объектов культурного наследия федерального и регионального значения, формирует исторический облик центральной части города.

Результаты натурных исследований представлены в виде фотофиксации, выполненной в 2018 году, *Схемы расположения видовых точек и видовых зон ОКН с указанием точек оптимального, благоприятного и неблагоприятного визуального восприятия объекта; зон оптимального, благоприятного и неблагоприятного визуального восприятия объекта культурного наследия.*

Итогом выполнения обосновывающей части Проекта стали:

- составление краткой исторической справки, обобщающей имеющиеся и полученные в ходе исследовательской работы сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Доходный дом Хребтовой», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вайнера,26;

- градостроительный анализ действующей на территории г. Екатеринбурга нормативно-правовой базы градостроительного регулирования, а также градостроительный анализ существующей градостроительной ситуации на прилегающей к объекту культурного наследия территории;

- составление фрагмента историко-культурного опорного плана;

- выявление по результатам натурных исследований ландшафтно-композиционной взаимосвязи рассматриваемого объекта культурного наследия со сложившимся его окружением.

Указанные выше исследования имеют иллюстративное, графическое и текстовое сопровождение.

Материалы результатов исследовательской работы и натурных исследований, представленные в Томе I Проекта (Материалы по обоснованию проекта зон охраны), стали основанием для разработки предложений по установлению границ территорий зон охраны объекте культурного наследия регионального значения «Доходный дом Хребтовой», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вайнера,26, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах указанных зон.

**При рассмотрении всех разделов обосновывающей части Проекта эксперты отметили, что состав материалов историко-культурных исследований соответствует требованиям по разработке проектов зон охраны объектов культурного наследия.**

### **Характеристика утверждаемой части Проекта.**

На основании проведенных историко-культурных исследований (материалы по обоснованию проекта), с учетом проекта границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Хребтовой», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 26, Авторским коллективом в отношении рассматриваемого объекта культурного наследия регионального значения, предложен следующий *состав зон его охраны*:

- *зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1;*

- *зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2;*

ЗРЗ-1 – территория, которая назначается в целях сохранения основного коридора видимости объекта культурного наследия и включает существующую дорожную сеть ул. Вайнера;

ЗРЗ-2 – территория, которая назначается в целях сохранения историко-архитектурного окружения объекта культурного наследия и включает существующую 2-4 этажную сложившуюся застройку;

При разработке границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Хребтовой», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вайнера,26, учитывались утвержденные границы территорий иных объектов культурного наследия (проектные и утвержденные), расположенных на прилегающих к нему территориях.

Границы зон охраны имеют текстовое и координатное описание в местной системе координат (МСК-66). Картографический материал выполнен на топографической подоснове в масштабе М 1:500.

Материалы утверждаемой части представлены в Томе II, Графическая часть представлена на Схеме границ зон охраны объекта культурного наследия в М 1:500.

Установление охранной зоны и зоны охраняемого природного ландшафта в отношении указанного объекта культурного наследия Проектом не предусматривается.

Иные объекты культурного наследия в границу зон охраны рассматриваемого объекта культурного наследия регионального значения, не вошли.

Утвержденные границы зон охраны иных объектов культурного наследия в предлагаемых границах зон охраны рассматриваемого объекта культурного наследия регионального значения не установлены.

По мнению экспертной комиссии, предлагаемая Авторами проекта дифференциация территорий, включающая установление границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ), включающая установление двух ее подзон ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2 в отношении рассматриваемого объекта культурного наследия регионального значения, подтверждена визуально-ландшафтным и градостроительным анализом и может быть поддержана.

Несмотря на то, что в соответствии с пунктом 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования, эксперты поддерживают установление в границах фрагментов улицы Вайнера ограничений с целью сохранения бассейна видимости Объекта культурного наследия.

**Особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территории зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Хребтовой», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вайнера,26**

**1. Особые режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 объекта культурного наследия регионального значения**

**В границах ЗРЗ-1 разрешается:**

- проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;
- организация пешеходных и велосипедных дорожек;
- снос (демонтаж) объектов 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 ОКН;
- посадка кустарников, разбивка газонов, цветников;
- ремонт и реконструкция существующей наземной и надземной инженерной инфраструктуры;
- размещение парковок с учетным количеством мест согласно местным нормативам.

– строительство подземных сооружений транспортной и инженерной инфраструктур при наличии раздела в проектной документации «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия» об отсутствии негативного воздействия этих сооружений на объекты культурного наследия.

**В границах ЗРЗ-1 запрещается:**

- размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожаро-и взрывоопасности;
- возведение наземных объектов капитального и некапитального строительства;
- строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок;
- использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающие негативное воздействие на объект культурного наследия;
- установка уличных ограждений, столбов, линий электропередач 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 м и по длинной стороне не более 1,7м;
  - остановочных модулей не выше 3,5 м;
  - афишных тумб и средств ориентирующей информации не выше 2,5 м;
  - прокладка инженерных коммуникаций наземным и надземным способом;
  - возведение наземных транспортных многоуровневых развязок, мостов, эстакад, подвесных дорог, монорельсов, наземных линий метрополитена, а также надземных пешеходных переходов в виде отдельных сооружений и других сооружений для осуществления транспортных коммуникаций в наземной части.

**2. Особые режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 объекта культурного наследия регионального значения**

**В границах ЗРЗ-2 разрешается:**

- строительство и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:
  - с ограничением по высоте - не более 12 метров, по проектам, имеющим в составе раздел «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия»;
  - соблюдение стилистики объекта культурного наследия;
  - в соответствии с видами разрешенного строительства, установленных действующими Правилами землепользования и застройки г. Екатеринбурга для данной территории;
  - в соответствии с действующими строительными нормами, в том числе разрешенные специальными техническими условиями;
- строительство объектов подземной инфраструктуры (туннелей метрополитена, подземных паркингов (парковок), пешеходных переходов) по проектам, имеющим в составе раздел «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия»;

- капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства в соответствии с режимом и параметрами разрешенного использования зон, по проектам, имеющим в составе раздел «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия»;
- устройство и капитальный ремонт объектов инженерной инфраструктуры;
- возведение объектов инженерной инфраструктуры подземным способом по проектам, имеющим в составе раздел «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия»;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности;
- снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства по проектам, имеющим в составе раздел «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия»;
- благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных площадок, тротуаров традиционных (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих натуральные материалы;
- посадка деревьев, кустарников, разбивка газонов, цветников;
- установка по границам земельных участков прозрачного ограждения.

**В границах ЗРЗ-2 запрещается:**

- наземный и надземный способ прокладки объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет);
- транзитное движение грузового транспорта;
- организация временных открытых парковок, за исключением парковок на специально отведенных площадках с расчетным количеством парковочных мест согласно местным нормативам;
- строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок;
- проведение земляных работ без соблюдения требований в области охраны объектов археологического наследия.

**Проанализировав предлагаемые Проектом особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Хребтовой», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 26, путем установления 2-х ее подзон: ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2, экспертная комиссия отмечает, что предлагаемые Разработчиком особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам не противоречат требованиям действующего законодательства, направлены на обеспечение сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде.**

**Обоснования вывода экспертизы.**

Экспертная комиссия, рассмотрев представленную на государственную историко-культурную экспертизу проектную документацию «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Хребтовой», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 26» разработанную в 2018 году ООО «ТехноСтройКомплект», отмечает, что состав обосновывающей (материалы историко-культурных исследований) и утверждаемой частей Проекта соответствует

требованиям по разработке проектов зон охраны объектов культурного наследия, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Результаты историко-архивных исследований, анализ действующей нормативно-правой базы градостроительного регулирования в г. Екатеринбург, современной градостроительной ситуации, результаты ландшафтно-визуального анализа позволили Авторам проекта подготовить предложения по установлению границ территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Хребтовой», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 26, путем установления двух ее подзон ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2, а также предложения по особым режимам использования земель и требованиям к градостроительным регламентам в границах указанных зон, и которые, по составу, границам территорий зон охраны, особым режимам использования земель и требованиям к градостроительным регламентам в границах указанных зон, не противоречат требованиям действующего законодательства в области охраны объектов культурного наследия.

Графическое обеспечение Проекта комиссия экспертов считает достаточным.

Эксперты рекомендуют органу исполнительной власти Свердловской области, уполномоченному в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, при подготовке нормативного правового акта Правительства Свердловской области об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Хребтовой», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 26, а также особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах указанных зон, учесть требования 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 № 972.

### **Выводы экспертизы.**

**Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Хребтовой», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 26: зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ с установлением двух ее подзон: ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2), особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Хребтовой», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 26: зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ с установлением двух ее подзон: ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2), представленных в проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Хребтовой», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 26», разработанной в 2018 году ООО «ТехноСтройКомплект», соответствует (ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ) требования законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.**

**Экспертная комиссия рекомендует к утверждению Правительством Свердловской области границы территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Хребтовой», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 26: зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) с установлением двух ее подзон: ЗРЗ-1и ЗРЗ-2, особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах**

**территорий зон объекта культурного наследия** регионального значения «Доходный дом Хребтовой», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 26: зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) с установлением двух ее подзон: ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2.

*Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы составлен на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF) с документами, прилагаемыми к настоящему акту, и являющимися его неотъемлемой частью, подписан усиленными квалифицированными электронными подписями.*

***К настоящему акту прилагаются:***

1. *Протокол №1 организационного заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Хребтовой», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 26, от 23 сентября 2018г.* *на 3 л.*
  
2. *Протокол №2 итогового заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Хребтовой», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 26, от 12 октября 2018г.* *на 2 л.*

Председатель  
экспертной комиссии

И.М. Нестеренко

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

О.Н. Авксентьева

Член экспертной комиссии

Н.П. Девятова

*Дата оформления заключения экспертизы – 12 октября 2018 г.*

**ПРОТОКОЛ №1**  
**организационного заседания экспертной комиссии**  
**по вопросу рассмотрения проекта зон охраны объекта культурного наследия**  
**регионального значения «Доходный дом Хребтовой», расположенного по адресу:**  
**г. Екатеринбург, ул. Вайнера,26**

г.г. Казань, Ижевск

23 сентября 2018 г.

**Совещались (по дистанционной связи):**

**Авксентьева****Ольга Николаевна**

образование: высшее - Казанский инженерно-строительный институт, архитектор и Институт государственного и муниципального управления при Президенте Республики Татарстан, менеджер государственного и муниципального управления. Общий стаж работы 34 года, эксперт ООО «Поволжский центр историко-культурной экспертизы», член научно-методического совета по вопросам государственной охраны, сохранения, использования и популяризации объектов культурного наследия при Министерстве культуры РТ, Градостроительного Совета при Главном архитекторе г. Казани; Союза архитекторов Российской Федерации и Республики Татарстан. Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы - приказ Министерства культуры российской Федерации от 14.07.2016 №1632;

**Девятова****Нина Павловна**

образование высшее, Удмуртский государственный университет, историк. Стаж работы по профильной деятельности – 38 лет, эксперт ООО «Поволжский центр историко-культурной экспертизы», член экспертно-консультативного совета по сохранению объектов культурного наследия при Агентстве по государственной охране объектов культурного наследия Удмуртской Республики. Член Союза архитекторов России. Член Центрального совета ВОО «ВООПИиК», Председатель Президиума Совета УРО ВОО «ВООПИиК». Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы - приказ Министерства культуры российской Федерации от 14.07.2016 №1632.

**Нестеренко****Игорь Михайлович**

образование: высшее, Казанский государственный университет им. В.И. Ульянова-Ленина, историк. Стаж работы по профильной экспертной деятельности 29 лет, эксперт ООО «Поволжский центр историко-культурной экспертизы» Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы - приказ Министерства культуры Российской Федерации от 26.04.2018 № 580

**Повестка дня:**

1. Утверждение состава Экспертной комиссии.



2. Выбор председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии.
3. Определение порядка работы и принятия решений Экспертной комиссии.
4. Определение перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

Слушали:

#### **1. Об утверждении состава Экспертной комиссии.**

Решили:

Утвердить состав Экспертной комиссии:

*Авксентьева Ольга Николаевна*

*Девятова Нина Павловна*

*Нестеренко Игорь Михайлович*

#### **2. О выборе председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии**

Вопрос о выборе председателя и ответственного секретаря был поставлен на голосование. Решение было принято единогласно.

Решили:

Избрать председателем Экспертной комиссии: *Нестеренко Игоря Михайловича*;

Избрать ответственным секретарём Экспертной комиссии: *Авксентьеву Ольгу Николаевну*.

#### **3. Определение порядка работы и принятия решений Экспертной комиссии.**

Авксентьева О.Н. уведомила членов экспертной комиссии о получении от заказчика для проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Хребтовой», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 26», разработанной в 2018 году ООО «ТехноСтройКомплект», в составе:

***Том I Материалы по обоснованию проекта зон охраны.***

*Книга 1 Историко-культурные исследования (ИКИ);*

*Книга 2 Историко-культурный опорный план (ИКОП);*

*Книга 3 Визуально-ландшафтный анализ (ВЛА).*

***Том II Проект зон охраны.***

*Книга 1 Утверждаемая (УЧ) часть.*

Решили:

3.1. Определить следующий порядок работы и принятия решений Экспертной комиссии:

3.1.1. Члены комиссии самостоятельно знакомятся с материалами по объекту экспертизы, обсуждают материалы экспертизы и совместно принимают решение.

3.1.2. Председатель Экспертной комиссии обобщает мнение членов комиссии и излагает его в форме Акта экспертизы.

3.1.3. Протоколы подписываются всеми членами комиссии, усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.

3.1.4. Работу Экспертной комиссии организуют председатель и ответственный секретарь.

3.1.5. В своей работе Экспертная комиссия руководствуется ст. 29 и 31 Федерального Закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569, другими федеральными нормативными актами, а также вышеуказанным Порядком.

4. Об определении перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

Решили:

4.1. Запрашивать у заказчика дополнительные материалы по мере возникновения потребности в рабочем порядке.

Председатель  
экспертной комиссии

И.М. Нестеренко

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

О.Н. Авксентьева

Член экспертной комиссии

Н.П. Девятова

**ПРОТОКОЛ №2**  
**итогового заседания экспертной комиссии**  
**по вопросу рассмотрения проекта зон охраны объекта культурного наследия**  
**регионального значения «Доходный дом Хребтовой», расположенного по адресу:**  
**г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 26**

г.г. Казань, Ижевск

12 октября 2018 г.

**Совещались (по дистанционной связи):****Председатель экспертной комиссии:****Нестеренко  
Игорь Михайлович**

образование: высшее, Казанский государственный университет им. В.И. Ульянова-Ленина, историк. Стаж работы по профильной экспертной деятельности 29 лет, эксперт ООО «Поволжский центр историко-культурной экспертизы» Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы - приказ Министерства культуры Российской Федерации от 26.04.2018 № 580.

**Ответственный секретарь экспертной комиссии:****Авксентьева  
Ольга Николаевна**

образование: высшее - Казанский инженерно-строительный институт, архитектор и Институт государственного и муниципального управления при Президенте Республики Татарстан, менеджер государственного и муниципального управления. Общий стаж работы 34 года, эксперт ООО «Поволжский центр историко-культурной экспертизы», член научно-методического совета по вопросам государственной охраны, сохранения, использования и популяризации объектов культурного наследия при Министерстве культуры РТ, Градостроительного Совета при Главном архитекторе г. Казани; Союза архитекторов Российской Федерации и Республики Татарстан. Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы - приказ Министерства культуры российской Федерации от 14.07.2016 №1632

**Член экспертной комиссии:****Девятова  
Нина Павловна**

образование высшее, Удмуртский государственный университет, историк. Стаж работы по профильной деятельности – 38 лет, эксперт ООО «Поволжский центр историко-культурной экспертизы», член экспертно-консультативного совета по сохранению объектов культурного наследия при Агентстве по государственной охране объектов культурного наследия Удмуртской Республики. Член Союза архитекторов России. Член Центрального совета ВОО «ВООПИиК», Председатель Президиума Совета УРО ВОО «ВООПИиК». Аттестованный эксперт по проведению государственной

историко-культурной экспертизы - приказ Министерства культуры российской Федерации от 14.07.2016 №1632.

**Повестка дня:**

1. Согласование заключительных выводов экспертной комиссии и подписание заключения (акта) государственной историко-культурной экспертизы (Авксеньева О.Н., Девятова Н.П., Нестеренко И.М.).

2. Принятия решения о передаче актов государственной историко-культурной экспертизе заказчику.

Слушали: Авксеньеву О.Н., Девятова Н.П., Нестеренко И.М.

**Решили:**

1. Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Хребтовой», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вайнера,26: зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ с установлением двух ее подзон: ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2), особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Хребтовой», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вайнера,26: зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) с установлением двух ее подзон: ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2, представленных в проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Хребтовой», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вайнера,26», разработанной в 2018 году ООО «ТехноСтройКомплект», соответствует (ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ) требования законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Решение принято единогласно.

2. Ответственному секретарю Экспертной комиссии И.М.Нестеренко направить на подпись оформленный текст заключения (акта) экспертизы с формулировкой окончательных выводов.

Решение принято единогласно.

3. Произвести подписание подготовленного заключения (акта) усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569, в следующей последовательности: 1) Авксеньева О.Н., 2) Девятова Н.П., 3) Нестеренко И.М.

Решение принято единогласно.

4. Направить заключение (акт) экспертизы заказчику со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF) в течение 2 рабочих дней с даты оформления заключения экспертизы.

Решение принято единогласно.

Председатель  
экспертной комиссии

И.М. Нестеренко

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

О.Н. Авксеньева

Член экспертной комиссии

Н.П. Девятова