

**АКТ**  
**государственной историко-культурной экспертизы**  
**научно-проектной документации – проекта зон охраны**  
**объекта культурного наследия регионального значения**  
**«Купеческий особняк, построен в классическом стиле, имеет**  
**интересные оконные проемы», расположенного по адресу:**  
**г. Екатеринбург, Первомайская, 7.**

г. Москва, Владивосток, Омск

6 августа 2019 года

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569.

В соответствии с пунктом 11.2 указанного выше Положения экспертиза проводится экспертной комиссией.

Дата начала проведения экспертизы	20 июля 2019 года
Дата окончания проведения экспертизы	6 августа 2019 года
Место проведения экспертизы	г. Москва, г. Владивосток, г. Омск
Заказчик экспертизы	Общество с ограниченной ответственностью «Челябэнергострой» ИНН 7422042650 г. Екатеринбург
Исполнители экспертизы	С.Б. Куликов (г. Москва) Н.Л. Удина (г. Омск); Т.К. Яхно (г.Владивосток)

**Сведения об экспертах.**

**Председатель экспертной комиссии:**

Фамилия, имя и отчество	<b>Куликов Сергей Борисович</b>
Образование	высшее
Специальность	архитектор
Ученая степень (звание)	-
Стаж работы	38 лет
Место работы и должность	ФГУП «Центральные научно- реставрационные проектные мастерские», Советник директора. АНО «Национальный реставрационный центр». Директор по научной и проектной работе. Архитектор-реставратор высшей категории
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 17.09.2018 № 1627

объектов экспертизы	<p>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</p> <p>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</p> <p>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</p> <p>документы, обосновывающие изменение категории историко- культурного значения объекта культурного наследия;</p> <p>- 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> <p><b><u>- проекты зон охраны объекта культурного наследия;</u></b></p> <p>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</p> <p>- документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ;</p> <p>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;</p> <p>- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия</p>
---------------------	--

**Ответственный секретарь экспертной комиссии:**

Фамилия, имя и отчество	<b>Удина Наталья Леонидовна</b>
Образование	высшее

Специальность	архитектор
Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	34 года
Место работы и должность	директор ООО «Строймир», член Консультативного совета Министерства культуры Омской области по вопросам сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных на территории Омской области, член Омского областного отделения ВООПИК
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>приказ Министерства культуры Российской Федерации от 16.08.2017 № 1380</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- 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> </ul> <p><b><u>- проекты зон охраны объекта культурного наследия;</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;</li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия</li> </ul>

**Член экспертной комиссии:**

Фамилии, имя и отчество	<b>Яхно Татьяна Константиновна</b>
Образование	высшее
Специальность	архитектор
Ученая степень (звание)	-
Стаж работы	38 лет
Место работы и должность	директор АНО «Культурное наследие», г. Владивосток, член Союза реставраторов России
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>приказ Министерства культуры Российской Федерации от 16.08.2017 № 1380</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 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 наследия;</li> </ul> <p><b><u>- проекты зон охраны объекта культурного наследия;</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;</li> <li>- документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками</li> </ul>

	<p>объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ;</p> <p>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия</p>
--	--

**Мы, нижеподписавшиеся, экспертная комиссия в составе председателя Куликова Сергея Борисовича, ответственного секретаря Удиной Натальи Леонидовны и члена комиссии Яхно Татьяны Константиновны признаем свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 и отвечаем за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем заключении экспертизы.**

**Настоящим подтверждаем, что мы предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации, содержание которой нам известно и понятно.**

**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 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №191-ФЗ;

- Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569;
- Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972;
- Закон Свердловской области от 21.06.2004 № 12-ОЗ «О государственной охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) в Свердловской области» (с изменениями на 22 марта 2018 года);
- Договоры, заключенные между Обществом с ограниченной ответственностью «Челябэнергострой» ИНН 7422042650 г. Екатеринбург и экспертами С.Б. Куликовым, Н.Л. Удиной и Т.К. Яхно, на оказание услуг по проведению государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны от 20 июля 2019г.

### **Объект экспертизы**

Научно-проектная документация - проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк, построен в классическом стиле, имеет интересные оконные проемы», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, 7», шифр П7-2018-ИКИ-ПЗО.

### **Цель экспертизы**

Определение соответствия (положительное заключение) или несоответствия (отрицательное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного в части:

- установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк, построен в классическом стиле, имеет интересные оконные проемы», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, 7;

- установления режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк, построен в классическом стиле, имеет интересные оконные проемы», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, 7,

представленных в составе научно-проектной документации – проекте зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк, построен в классическом стиле, имеет интересные оконные проемы», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, 7», шифр П7-2018-ИКИ-ПЗО (*далее – Научно-проектная документация, Проект, Проект зон охраны*), разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Первая архитектурно-производственная мастерская» (*далее – Разработчики, Авторы*).

### **Перечень документов, представленных на экспертизу**

Научно-проектная документация – проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк, построен в классическом стиле, имеет интересные оконные проемы», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, 7, шифр П7-2018-ПЗО, представлена в электронном виде в следующем составе:

#### **Том I. Материалы по обоснованию проекта**

Книга 1. Историко-архивные исследования (ИАИ)

Книга 2. Историко-культурные исследования (ИКИ)

Книга 3. Визуально-ландшафтный анализ (ВЛА)

## **Том II. Проект зон охраны**

Книга 1. Утверждаемая часть (УЧ)

**Разработчик Проекта:** Общество с ограниченной ответственностью «Первая архитектурно-производственная мастерская» (ООО «АПМ-1»). Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № МКРФ 02514 от 06 мая 2015 года.

**Авторский коллектив:** генеральный директор - Руднев В.Г.; научный руководитель - Созыкина Д.П.; ведущий архитектор - Уточников М.Ю.

### **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 изучение материалов Научно-проектной документации в целях определения ее соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, а именно:

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

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

научной обоснованности предлагаемых проектных решений.

### **В процессе экспертизы экспертами проведена следующая работа:**

рассмотрены представленные Заказчиком документы и материалы, подлежащие экспертизе;

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

проведены консультации с разработчиком 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.

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

Научно-проектная документация - проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк, построен в классическом стиле, имеет интересные оконные проемы», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, 7», шифр П7-2018-ИКИ-ПЗО, разработана Обществом с ограниченной ответственностью «Первая архитектурно-производственная мастерская» в 2019 году по заказу ООО «Челябэнергострой».

*Проект разработан в соответствии с*

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

Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.04.2004 г. 190-ФЗ;

Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства РФ от 12 сентября 2015 г. № 972;

Приказом Министерства экономического развития РФ от 23 марта 2016 г. № 163 «Об утверждении требований к системе координат, точности определения координат характерных точек границ зоны с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах зоны с особыми условиями использования территории»;

Правилами землепользования и застройки городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург», утвержденными Решением Екатеринбургской городской Думы №22/83 от 19.06.2018 г.

Состав Проекта соответствует Положению о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972, включает обосновывающую часть (Том I) и утверждаемую часть (Том II).

**Экспертная комиссия при исследовании материалов Проекта, состоящего из обосновывающей части (текстовой и графической разделы) и 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 требования к градостроительным регламентам в границах данных зон, сочли их достаточными для подготовки заключения.**

### **Характеристика обосновывающей части Проекта**

Основанием для разработки границ зон охраны и режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны стали результаты историко-культурных и натуральных исследований, анализ документов градостроительного зонирования территорий, представленные в обосновывающей части Проекта, которая содержит текстовые, иллюстративные и графические материалы, дающие наглядное представление как об объекте культурного наследия, так и о сложившемся историко-архитектурном и природном его окружении.

Материалы по обоснованию проекта зон охраны включают в себя необходимые для определения зон охраны исследования, а именно:

- историко-архивные исследования. Основной целью данного раздела является сбор первичной информации об объекте, отражающей исторические факты о формировании, как архитектурно-градостроительной среды города, так и собственно исследуемого ОКН.

- историко-культурные исследования. В рамках данного раздела приводится обоснование архитектурно-градостроительной ценности памятника.

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

Результаты исследовательской работы сопровождаются систематизированной фотофиксацией по состоянию на 2019 год и графическими материалами (исторические карты, планы и фотографии).

В процессе экспертизы использованы необходимые сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк, построен в классическом стиле, имеет интересные оконные проемы», расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, 7 (далее - *ОКН, Объект культурного наследия, Объект*), содержащиеся в обосновывающей части проекта (Том I) и дополнительно собранных материалах.

***Сведения о государственной охране объекта культурного наследия:***

Объект культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк, построен в классическом стиле, имеет интересные оконные проемы», адрес: г. Свердловск, ул. Первомайская, 7, Кировский район, принят на государственную охрану на основании Решения исполнительного комитета Свердловского областного Совета народных депутатов от «О взятии под государственную охрану памятников истории и культуры Свердловской области».

Пунктом 3 статьи 64 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ отнесен к объектам культурного наследия **регионального значения**, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - Реестр) с последующей регистрацией в нем в соответствии с требованиями нормативных правовых актов. Объект культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк, построен в классическом стиле, имеет интересные оконные проемы», полный адрес: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 7, зарегистрирован в Реестре под номером 661710775650005. **Памятник градостроительства и архитектуры.**

*Границы территории* объекта культурного наследия утверждены приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 21.02.2018 г. № 38 «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк, построен в классическом стиле, имеет интересные оконные проемы», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, 7»

*Границы зон охраны объекта* не утверждены.

*Предмет охраны* объекта культурного наследия утвержден приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 27.12.2018 г. № 534 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк, построен в классическом стиле, имеет интересные оконные проемы», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, 7, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Предметом охраны объекта культурного наследия регионального (областного) значения «Купеческий особняк, построен в классическом стиле, имеет интересные оконные проемы», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 7, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, является:

- 1) угловое расположение здания в структуре квартала;
- 2) стилевое решение в духе эклектики на конец XIX века, осложненное декором модерна на второе десятилетие XX века;
- 3) объемно-планировочное решение здания с террасой восточного фасада на второе десятилетие XX века: сложная близкая к П-образной конфигурация плана;

габариты объёма, включая всю высоту и этажность (двухэтажный);

4) габариты и расположение капитальных стен;

5) строительные материалы: фундамент (бутовый); стены (кирпичные);

6) крыша: форма (многоскатная); покрытие (фальцевое); тип материала кровли (металл); высотные отметки;

7) открытая садовая терраса восточного фасада на столбах (расположение, габариты, строительные материалы (дерево), форма крыши (многоскатная) и материал кровли (металл));

8) композиционное решение всех фасадов на второе десятилетие XX века (расположение, материал, габариты, форма и декор): симметричное решение уличного южного фасада в семь оконных осей, акцентированное расположением центрального ризалита; асимметричное решение западного фасада в семь оконных осей, акцентированное расположением парадного входа; плоскостное решение глухих торцевых частей северного фасада; трёхчастное решение северного дворового фасада (плоскостное решение центральной части в четыре оконные оси и плоскостное решение восточной и западной боковых сторон); трёхчастное решение восточного дворового фасада; аттиковые стенки западного и южного фасадов;

9) декоративное оформление фасадов (расположение, габариты, пропорции, профили, форма и материал):

- уличные южный и западный фасады: межэтажный карниз; подоконный пояс второго этажа; фриз; венчающий карниз; надоконные филёнки первого этажа; надоконные и подоконные филёнки второго этажа; угловые и межоконные лопатки второго этажа с наложенным линейным рельефом и рельефными розетками; кронштейны фриза; лепной декор филёнок, лопаток, фриза и аттиковых стенок; горизонтальный руст;

- северный дворовый фасад: межэтажный карниз; подоконный пояс второго этажа; фриз; венчающий карниз; филёнки подоконного пояса; надоконные филёнки второго этажа (на западной стороне дворового фасада); кронштейны фриза; угловые и межоконные лопатки второго этажа с наложенным линейным рельефом; лепнина филёнок и фриза; профилированные рамочные наличники окон второго этажа с прямыми сандриками на кронштейнах; горизонтальный руст;

- восточный дворовый фасад: гладкий фриз повышенной правой части; венчающие карнизы соединительной и правой частей; карниз левой части (деревянной террасы) с резным подзором; профилированные рамочные наличники, включая обрамления заложённых окон левой части кирпичного фасада; прямые сандрики правой части фасада;

10) исторические наружные оконные проёмы на второе десятилетие XX века (количество, расположение, габариты и форма (прямоугольные в первом этаже и лучковые во втором));

11) штукатурные откосы с «рассветом»;

12) парадный вход западного фасада: расположение; форма входного портала и прямоугольного дверного проёма;

13) оконные заполнения второго этажа, включая верхние фрамуги (материал и рисунок);

14) гладкое оштукатуривание стен и окраска светлым колером с выделением декоративных деталей белым цветом;

15) потолочные карнизы двух типов (расположение и профили).

### **Краткие исторические и общие сведения о Памятнике**

Усадьба, занимая угловое положение в квартале, имела три номера: по Колобовской № 30, по Клубной № 7, по Б. Вознесенской № 35. Местоположение усадьбы определило и ее объемно-планировочную композицию. Самый ранний из имеющихся планов усадьбы относится к 1825 году. Усадьба занимала только юго-западный угол квартала и по генплану 1825 года имела номер 283. По данным на 1832 год участок,

принадлежавший Сушиной, имел следующие размеры: « в длину 28 поперешнику 11. Всего 308 кв. саж.». На плане 1832 года показаны усадебные постройки: два деревянных здания, одно из которых - жилой дом, стоявший на углу участка. В 1832 году по просьбе Сушиной был сделан проект перестройки деревянного дома. Фасад был выбран из третьей книги «Альбома образцовых фасадов» под № 49. Проект подписан архитектором Малаховым. По обязательству, данному Сушиной, стены дома с улицы должны были быть обиты тесом и выкрашены на основании «Высочайше утвержденных правил о городах 46 - го пункта светлою краскою, а карниза белилами на масле». В проекте Малахова фасад имеет следующую расколеровку: цоколь - серый, стены - охра, лепнина и карниз - белый, крыша – синий цвет.

В начале сороковых годов XIX века новым владельцем Быковским площадь усадьбы была увеличена за счет покупки части соседнего участка, принадлежавшего Колосовой, и присоединения пустопорожнего места по Клубной улице, общая площадь усадьбы была увеличена на 119 кв. саж. Усадьба Быковского в плане имела прямоугольную форму. В 1844 году Быковский подает прошение на перестройку бывшего дома Сушиной. Проект был выполнен унтершихтмейстером Любушкиным. Деревянный дом по улице должен был быть обшит тесом и выкрашен светлой краской. О составе усадьбы Быковского данных нет, но, возможно, им был сохранен деревянный амбар Сушиной. В 1845 году Быковский вместо деревянного строит каменный дом. Этот дом показан на генплане 1846 года. Судя по масштабу генплана размеры дома приблизительно следующие: по Колобовской - 7 саж., по Клубной - 10 саж.

Постановка каменного дома повторяет положение первого деревянного дома усадьбы: на Колобовскую дом ориентирован короткой стороной, протяженный фасад обращен на Клубную улицу. Такая ориентация, очевидно, была продиктована размерами и положением участка. Изначально участок своей длинной стороной был направлен не вглубь квартала, а вдоль Колобовской улицы, и при новой постановке дома могла быть потеряна полезная площадь участка. Ориентация главного фасада здания на второстепенную по значимости улицу была нетрадиционной. Тем не менее, она была сохранена при позднейших перестройках дома.

Наиболее полное представление о планировочной композиции усадьбы дает план 1856 года, выполненный топографами Аллори и Бержье. К этому времени площадь усадьбы увеличилась почти вдвое за счет присоединения углового участка по Б. Вознесенской и Клубной. На период начала и середины 1850-х гг. нет данных о владельцах усадьбы. Можно только предположить, что все изменения на ее территории связаны с новым владельцем – генерал-майором Ахматовым, имевшим для этого достаточно средств и большую семью. В основу планировочной композиции усадьбы Ахматова положено функциональное зонирование территории. Усадьба делится на три зоны: парадный двор, хоздвор и сад. Парадный двор формировался объемами жилого дома и служб, в плане был близок к квадрату. На парадный двор с улицы вели деревянные ворота с калитками, оформленные кирпичными столбами. Хоздвор службами отделялся от парадного двора и был связан с последним небольшим проездом, устроенном вдоль уличной ограды. Службы были устроены по типичному для планировки дворов «отсечному принципу». Однородные по площади ячейки, разделенные продольными и поперечными несущими стенами, составляли в плане каждого из корпусов однородную геометрическую сетку помещений. По внешнему периметру корпусов шел навес. Такая же система была устроена и по периметру внутреннего двора.

Северо-восточный объем дома полностью отделял сад от остальной территории усадьбы. Планировочное решение сада основано на одном из композиционных приемов садово-паркового искусства – прием пейзажного (живописного) решения сада. В России принципы пейзажной планировки получили распространение с конца XVIII в. Основу композиции пейзажных парков составили мотивы естественной природы, партеры перемежались лужайками, строгие посадки – свободно сгруппированными деревьями,

прямые аллеи и дорожки – тропинками. Перечисленные элементы можно найти и в планировке сада Ахматовых. Здесь также сочетались рядовые посадки (вдоль ограды) с живописно расположенными группами деревьев и кустарников, причудливые формы газонов повторялись в формах цветочных клумб, дорожки сада не имели строгих геометрических ожиданий. Северная часть сада, примыкавшая к дому, была отведена под огород и имела четко очерченные границы.

В последующие годы ни состав усадьбы, ни ее планировочное решение практически не менялись, что хорошо видно на планах 1880 и 1896 гг. В 1880 году Коротковым были выполнены обмерные чертежи екатеринбургских усадеб. По этим обмерам общая площадь усадьбы Ахматовых составляла 992,6 кв. саж. Стоимость каменных построек определялась в 6431, 56 руб.

В 1896 году И. П. Ивановым проводились работы по перестройке жилого дома и надворных построек. В связи с этим был составлен план усадьбы и сделан проект перестройки дома (архитектор Фальковский). По проекту Фальковского часть ветхих строений должна была быть снесена, предусмотрено строительство бани, новых навесов и служб. Проводимая реконструкция не затрагивала первоначальной планировочной композиции, заложенной еще в 1850-е гг., сохранялось функциональное зонирование территории. Из-за увеличения северо-западного входного пристроя дома были перенесены ворота, причем, размеры и характер ворот сохранялись. Документы по ограде и воротам отсутствуют.

Убранство интерьеров включало угловые кафельные печи в центральных комнатах дома, профилированные потолочные тяги и плафонные розетки, филенчатые двери, парадную лестницу с ограждением, составленным из кованых фигурных элементов со стилизованным растительным орнаментом.

На территории сада в начале XX века были построены две деревянные беседки: одна в центре сада, другая примыкала к террасе дома. Основное усилие автора проекта заключалось в придании зданию вида богатого городского особняка (сдавался в наём в качестве доходного дома). Он выбирает для внешнего облика дома архитектурно – декоративные элементы и художественно – выразительные средства, присущие стилю модерн.

По документам 1923 года после революции дом и усадьба использовались по своему назначению. При сохранении функционального назначения вполне естественно сохранение планировки усадьбы и ее состава. На плане 1923 года хорошо видно, что после революции были сохранены размеры усадьбы, ее зонирование. Состав усадьбы на 1923 год был примерно таким, как до революции: жилой дом, конюшни, каретник, ледник. Однако службы 1923 г. отличаются от служб 1896 года. На плане 1923 года, очевидно, показаны службы, построенные в 1910-х гг.

Примерно с 1924-25 гг. дом и усадьба были переданы тубдиспансеру № 1. В 1927 году на территории усадьбы было решено построить баню-прачечную. Проект бани был выполнен инженером П. Карбушевым. Вскоре от этого проекта отказались, т.к. при новой городской больнице строилась прачечная для всех лечебных заведений города. Вместо бани в 1928 году техником Славским был сделан проект душевой. Душевая была построена в 1928-1929 гг. в северо-восточном углу бывшего хоздвора. Руководство строительными работами осуществлял Славский. Старые усадебные службы использовались тубдиспансером под кладовые. В 1930 году на территории сада предполагалось строительство двух спальных веранд, но проект осуществлен не был.

В настоящее время структура усадьбы полностью нарушена. Из всех усадебных построек сохранились дом, часть брандмауэрной стены, сохранилась зона парадного двора, образованная объемами жилого дома. В 1990-х гг. значительная часть усадебного участка с восточной стороны дома там, где ранее размещался сад, урезана. В этот период были разобраны и вывезены две деревянные садовые беседки. Территория усадьбы

обнесли оградой, составленной из железобетонных плит. С северо-западной стороны к дому пристроили кованые ворота с калиткой.

С 2009 г. и до настоящего времени в здании находится колледж, что привело к изменениям во внутренней планировке. В здании был проведен капитальный ремонт, в ходе которого в планировку внесено ряд изменений, связанных с организацией учебного процесса. В нескольких помещениях в основной части дома появились перегородки с целью создания дополнительных аудиторий. Современное решение получили две лестничные клетки (одна из которых расположена со стороны парадного входа, и другая - со двора в северо-восточном пристрое). Помещения имеют современную отделку, хотя в некоторых из них сохранилось оформление филёнками потолков и венчающей части стен. Сохранилась форма лучковых окон с двойными рамами и переплетами. Фасады здания также были отремонтированы. Хорошо сохранился лепной декор.

Со стороны восточного фасада в пристрое веранды имелось три двери; из них две теперь заколочены, наружная деревянная лестница имеет смотровую площадку. В настоящее время назначение здания - административное, используется в качестве учебного заведения.

Авторами проведен типологический анализ и отмечено, что усадьба по улице Первомайской, 7/Толмачева, 30 в своей истории пережила две перестройки, что, естественно, нашло отражение в ее архитектурном и объемно-планировочном решении. Авторами выделено три типологических типа усадеб, родственных исследуемому объекту.

Среди аналогов, построенных по типовому проекту в традициях классицизма, названы следующие каменные двухэтажные усадебные жилые дома: дом Мориной по ул. 8 Марта, 12, дом купца П.Р.Сапожникова по ул. Горького, 49, дом купца Ф.А.Михайлова (ул. Толмачева, 21), дом И.М.Федорова по ул.Чернышевского, 9. Для всех этих построек общим является: компактный объем, геометрически правильная форма планов - прямоугольная или тяготеющая к квадрату, уравновешенность симметричных композиций, и широкое использование классической тектонической системы.

В 1896г. проведена первая реконструкция усадебного дома. Проект перестройки был подписан городским архитектором А.С. Чирковским, который выступал автором проектов целого ряда жилых и доходных домов, а также реконструкции фасадов некоторых старых зданий в стилистике того времени. По приемам композиции и убранству уличных фасадов, аналогами реконструированному жилому дому П.И. Иванова, выступали перестроенные обывательские дома, представлявшие стандартную разновидность стилевых форм эклектики, ее классических направлений, получивших распространение в Екатеринбурге 1880 - 1890 гг. Среди таких построек названы: Дом В.А.Яковлева, конец XIX в. по ул. 8 Марта, 31; дом купца Н.А.Грачева по ул. Чернышевского, 2/44 (угловое пол.); дом мещанки Е.Ф.Погорельцевой, ул. 8 Марта, 33; дом Бибикова В.А., ул. Р.Люксембург, 3; дом купца И.И.Афанасьева, ул. Маршала Жукова, 3; дом Шамшурина, по ул. Декабристов, 41.

Последняя перестройка, осуществлявшаяся в 1910-х гг. была выполнена на высоком профессиональном уровне с использованием форм, присущих модерну. В ряду аналогичных построек, также причастных к «интернациональной» ветви модерна, названы: дом Левитских, ул. Р. Люксембург, 9 - перестроен в начале XX в., возможно, по проекту И.К.Янковского; обновленные фасады двух небольших каменных домов вдовы провизора А.Вейерсберг по ул. Пушкина, 16. Несмотря на сравнительно небольшие размеры, эти дома производили впечатление респектабельности.

Авторами приведена строительная хронология объекта культурного наследия::

1. 1845 год - время строительства каменного дома Быковского
2. 1850-е гг. - увеличение объема дома (дом Ахматова)

3. 1896 год. – перестройка дома Иванова (северо-западный пристрой и северо-восточная часть дома)

4. 1910 – е гг. – новое декоративное решение фасадов в стиле модерн (дом Голландского).

5. 1928 г. – строительство душевой (тубдиспансер)

Авторами сделан вывод, что время формирования усадьбы - первая половина – середина XIX века. 1850-е гг. – период создания объемно-планировочной композиции усадьбы по типу городских усадеб XIX века. Планировка усадьбы с ярко выраженным функциональным зонированием была традиционной для Екатеринбурга XIX века. Традиционна и постановка жилого дома на углу участка. В то же время композиция усадьбы имела свои особенности. В отличие от других усадеб квартала, имевших небольшой по протяженности уличный фасад, усадьба по Колобовской, 30/7 своей длинной стороной была ориентирована не вглубь квартала, а вдоль Колобовской улицы, что не могло не сказаться на объемно-планировочной композиции в целом.

Также важной особенностью является то, что усадьба в своем развитии пережила несколько этапов – перестроек, каждый из которых наложил отпечаток на архитектуру и планировочное решение дома. При этом следует отметить, что комплекс усадьбы (сад, службы и т.д.), как и историческая территория, в настоящее время утрачены. В полной мере сохранился лишь главный дом. Эта особенность формирования усадьбы была учтена авторами проекта при разработке охранных зон данного объекта культурного наследия

Все выявленные данные послужили основой для составления историко-культурного опорного плана с выделением объектов культурного наследия, диссонирующей застройки, хозяйственных строений, инженерных сооружений, объектов транспортной системы и пр.

В обосновывающей части Проекта зон охраны представлен историко-градостроительный анализ г. Екатеринбурга; анализ современной градостроительной ситуации для исследуемого Объекта; анализ градостроительной документации.

### **Анализ современной градостроительной ситуации**

Исследуемый объект «Купеческий особняк, построен в классическом стиле, имеет интересные оконные проемы», конец XIX века, находится в центральной исторической части города по адресу: улица Толмачева, 30 / ул. Первомайская, 7, литера АА1А2. В настоящее время здание занимает учебный комплекс Уральского колледжа недвижимости и управления. Здание в стиле классицизма с элементами декора в стилистике модерна развито вглубь участка, имеет внутренний двор, просматриваемый фрагментарно с улицы Толмачева.

Квартал, в котором располагается рассматриваемый объект, прямоугольной формы, вытянут с севера на юг и ограничен улицами Карла Либкнехта (бывший Вознесенский проспект), Первомайская (бывшая улица Клубная), Толмачева (бывшая улица Колобовская), Клары Цеткин. Северную часть квартала занимает ландшафтный парк, южная часть квартала занята разновременной застройкой. Доминантой в застройке квартала является «Храм на Крови во имя Всех Святых в земле Российской просиявших».

Рельеф рассматриваемого квартала имеет активное повышение в северной части. Указанное возвышение относится к северо-западному склону возвышенности естественного происхождения «Вознесенская горка». Наивысшая точка возвышенности в пределах рассматриваемого квартала находится на отметке около 257м (Балтийская система координат). По четной стороне улицы Карла Либкнехта проходит высокая подпорная стена. Перепад отметок высот в рассматриваемом квартале вдоль ул. Карла Либкнехта составляет 253-257м; вдоль улицы Толмачева – 250,5-250м; вдоль ул. Клары Цеткин – 254-250м; вдоль улицы Первомайская – 253-250м.

Транспортная доступность рассматриваемого объекта обеспечивается улицей Карла Либкнехта – магистральной улицей районного значения регулируемого движения. Улицы Толмачева, Первомайская, Николая Никонова относятся к улицам районного значения. По улице Карла Либкнехта организовано движение общественного транспорта – автобусы, троллейбусы, маршрутные такси. В соседнем квартале расположена станция метро «Динамо».

Пешеходная инфраструктура в рассматриваемом районе города развита достаточно хорошо, что обусловлено насыщенностью исторического центра различными общественными функциями. Рассматриваемый особняк имеет хорошую пешеходную связь с близлежащими общественными объектами. Через улицу Карла Либкнехта оборудован подземный пешеходный переход, соединяющий площадь ТюЗа с рассматриваемым кварталом. Регулируемые пешеходные переходы оборудованы на всех улицах, ограничивающих рассматриваемый квартал. Доступ пешеходов к объектам, расположенным на рельефе, оборудован лестницами.

Северную часть квартала занимает сквер на склоне Вознесенской горки. Растительность в сквере представлена регулярными посадками древесной и кустарниковой растительности, газонами. Развита дорожно-тропиночная сеть между объектами притяжения. В градостроительной композиции Вознесенская горка является видовой площадкой для панорамы Городского пруда и окружающей исторической части города. Наиболее знаковые высотные доминанты, оказывающие влияние на центральную часть города и застройку в пойме реки Исеть: «Башня Исеть» (52 эт.); деловой дом «Демидов» (33 эт.); жилой комплекс «Февральская революция» (42 эт.); недостроенная телебашня (73 эт.); ТДЦ «Призма» (37 эт.). Среди исторических высотных доминант можно выделить шпиль ОКН «Здания Горсовета», 1947-1954 годы, архитекторы Г.А. Голубев, М.В. Рейшер (в настоящее время Администрация г. Екатеринбурга), и колокольню восстановленного Храма Большой Златоуст.

По фронту улицы Карла Либкнехта в рассматриваемом квартале застройка расположена разреженно. Центральное положение в квартале занимает высотная доминанта – культовое здание «Храм на Крови во имя Всех Святых в земле Российской просиявших», по адресу улица Толмачева, 34. Здание представляет собой доминанту в застройке улиц Толмачева и Карла Либкнехта. Расположено на одной визуально-композиционной оси с «Вознесенской церковью». Также указанная ось акцентирована памятником «Комсомолу Урала» на Вознесенской площади и Памятником семье Николая II на площади перед «Храм на Крови во имя Всех Святых в земле Российской просиявших».

В рассматриваемом квартале расположен ещё один объект культурного наследия – «Дом А.А. Зотова; Особняк фабриканта И.Ф. Круковского», построенный в период с первой половины XIX века по 1911 год, находящийся по адресу: ул. Карла Либкнехта, 45. Расположен на возвышении рельефа и фиксирует красную линию застройки улицы Карла Либкнехта. От «Храма на Крови во имя Всех Святых в земле Российской просиявших» его отделяет небольшая камерная площадь с «Часовней в честь великой княгини Елизаветы и инокини Варвары», по адресу Толмачева, 34Б. Особняк переменной этажности в 1-2 этажа, играет роль локального силуэтного и стилистического акцента в застройке улицы Карла Либкнехта. Дворовая территория объекта занята хозяйственной функцией, свободна для доступа транспорта и пешеходов. К югу от рассматриваемого объекта находится заглубленное относительно красной линии здание МУП Водоканала по ул. Карла Либкнехта 43А. Оно фланкирует с востока хозяйственный двор особняка и относится к средовой застройке рубежа XIX-XX веков.

Далее, в южном направлении по улице Карла Либкнехта фронт застройки не сформирован, историческая планировка квартала утрачена. На месте исторической утраченной застройки в юго-восточной части квартала разбит сквер, фиксирующий угол

перекрестка улиц Карла Либкнехта и Первомайская. Регулярную линейно-осевую композицию сквера подчеркивают зеленые насаждения.

Фронт улицы Толмачева в центральной части рассматриваемого квартала формируют близко расположенные здания: строящееся административное здание (ул. Толмачева, 30); административное здание МУП Водоканал (ул. Толмачева, 32); религиозное сооружение «Патриаршее подворье», Толмачева, 34А. Рассматриваемый ОКН просматривается в визуальном канале улицы Толмачева. Строящееся административное здание (ул. Толмачева, 30) фиксирует красную линию улицы Толмачева, диссонирует с прилегающей исторической малоэтажной застройкой Литературного квартала и культовыми зданиями. Объем здания развит в глубину квартала. Административное здание МУП Водоканал (ул. Толмачева, 32) выполнено в стилистике классицизма, поставлено по красной линии. Объем здания развит в глубину квартала. Современное религиозное здание «Патриаршее подворье», по адресу: Толмачева, 34А, поставлено с небольшим отступом от красной линии в едином фронте со зданиями, указанными выше. Выполнено в византийской и классицистической стилистике. Объем здания также активно развит в глубину квартала.

Далее, на север вдоль улицы Толмачева западную сторону квартала формирует площадь перед «Храмом на Крови во имя Всех Святых в земле Российской просиявших». Площадь представляет собой сложную разноуровневую центрально-осевую композицию, акцентированную скульптурной композицией «Памятник семье Николая II». Уровни террас связывают лестницы и подпорные стенки.

Северо-западный фронт квартала завершает сквер на склоне Вознесенской горки, помянутый выше.

Прилегающая застройка по четной стороне улицы Карла Либкнехта, влияющая на восприятие «Купеческий особняк, построен в классическом стиле, имеет интересные оконные проемы», рассмотрена ниже.

«Вознесенская церковь» (ул. Клары Цеткин 11) - историческая культовая доминанта Вознесенской горки. Просматривается на дальнем плане видов объекта.

Уральский Государственный аграрный университет, бывшая Екатеринбургская художественно-промышленная школа (ул. Карла Либкнехта, 42) - просматривается с перекрестка улиц Первомайской и Карла Либкнехта, здание сезонно скрыто озеленением.

Жилой дом с административными помещениями (ул. Карла Либкнехта, 40) - пятиэтажный дом в стилистике советского неоклассицизма, поставлен по красной линии улицы.

Здание Свердловской государственной филармонии (бывший Деловой клуб), 1915-1927 гг., арх. К.Т. Бабыкин, Г.П. Валенков, Е.Н. Коротков по адресу: Карла Либкнехта, 38 а, также стоит в едином фронте застройки по красной линии улицы. Здание является образцом зрелищного сооружения начала XX века (1915г.), построенного в стиле неоклассицизма с влиянием модерна. Монументальное здание с симметричным фасадом играет роль доминанты в застройке фронта улицы.

Здания на перекрестке улиц Первомайская и Карла Либкнехта визуально связаны с рассматриваемым ОКН. Каменный двухэтажный «Дом, в котором в 1917 г. проходила Уральская областная конференция РСДРП», по адресу Карла Либкнехта, 38, известный также как «Дом Баландиных» и «Здание Общественного собрания» сочетает классицистические формы с барочными. ОКН каменно-деревянный «Дом и фотографический магазин В.Л. Метенкова», арх. Ю.О. Дютель, кон. XIX в., по адресу Карла Либкнехта 36 также двухэтажный.

Прилегающая застройка улицы Первомайской по четной стороне представлена жилым шестиэтажным домом в стиле конструктивизм, занимающим торцевую часть квартала. Угол квартала, находящегося с юго-запада, фиксирует пятиэтажная жилая застройка 60-х годов XX века.

Прилегающий с запада квартал занимает парк «Литературный квартал». Он является местом расположения филиалов Объединенного музея писателей Урала: дома-музея Д. Н. Мамина - Сибиряка, музея «Литературная жизнь Урала XIX века», дома-музея Ф. М. Решетникова, музея «Литературная жизнь Урала XX века», музея кукол и детской книги «Страна чудес». На территории Литературного квартала располагается Камерный театр, который также находится в структуре Объединенного музея писателей Урала, парк с летней эстрадой, выполненной в стиле начала XX века. Объединенный музей писателей Урала на сегодняшний день представляет собой крупный культурно-досуговый центр.

По четной стороне улицы Толмачева в прилегающем Литературном квартале расположена малоэтажная историческая застройка. С юга фронт улицы, влияющий на восприятие рассматриваемого ОКН, занимает сквер с зелеными насаждениями.

Далее, в северном направлении расположен на красной линии музей «Литературная жизнь Урала XIX века» (ул. Толмачева, 41). Двухэтажный объем каменно-деревянного дома с башенками выделяется композиционным и силуэтным акцентом на фоне плотного озеленения Литературного квартала.

Далее расположен заглубленный относительно красной линии современный Камерный театр с акцентирующей башенкой на скатной кровле. Затем фронт улицы формирует пространство сквера, выполняющего подводящую композиционную функцию к киноконцертному комплексу «Космос».

Здания в Литературном квартале малой этажности, имеют слабую визуальную связь с рассматриваемым ОКН.

Жилая застройка по улице Николая Никонова отмечена доминантными объемами жилых домов по ул.Никонова 4, 6, завершающими перспективу улицы Толмачева.

С перекрестка улиц Карла Либкнехта и Первомайской просматриваются высотные доминанты городского значения: на восток – бизнес-центр «Вознесенский», на юг – бизнес-центр «Высоцкий», на север – «Храм на Крови во имя Всех Святых в земле Российской просиявших» и офисное здание по ул. Карла Либкнехта, 14. Перекресток улиц Карла Либкнехта и Шевченко фиксируют многоэтажные жилые дома по адресу: ул. Свердлова 2, 4, 6. С перекрестка улиц Карла Либкнехта и Шевченко в визуальном коридоре улицы Свердлова просматриваются следующие высотные доминанты: административное здание (ул.Свердлова,7), жилые дома( ул. Николая Никонова 4, 6, 8, 10). Через указанный перекресток проходит граница Железнодорожного и Кировского административных районов города Екатеринбурга, о чем говорит знак-стелла Железнодорожного района. С перекрестка К.Либкнехта и Шевченко в визуальном коридоре улицы Карла Либкнехта силуэтным и стилистическим акцентом выступает объект «Дом А.А. Зотова; Особняк фабриканта И.Ф. Круковского».

На всех уровнях градостроительной системы рассматриваемые здания образуют историко-культурный общественный узел городского значения. Застройка занимает около 30% территории, сгруппирована в центральной и южной частях квартала. Квартал характеризуется смешением культурных, административных и рекреационных функций, с преобладанием последних. В дальнейшем они должны быть сохранены и развиты.

Выявленные особенности современной градостроительной ситуации на территории, прилегающей к ОКН, имеют первостепенное значение для определения границ отдельных зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности, назначения градостроительного регламента в границах зон.

#### *Анализ градостроительной документации:*

Согласно действующей градостроительной документации, рассматриваемый объект принадлежит к зоне Ц-1 (зона обслуживания и деловой активности городского центра), прилегающие территории относятся к ПК-4 (Зона производственно-

коммунальных объектов V класса вредности) и ТОП-2 (Территории общего пользования – скверы, бульвары).

*Зона обслуживания и деловой активности городского центра*

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.

Зона Ц-1 частично перекрывается зоной охраны объектов культурного наследия, в пределах которой разделом «Проект зон охраны памятников истории и культуры города Екатеринбурга» генерального плана, утвержденного Решением Екатеринбургской городской Думы от 6 июля 2004 года № 60/1, установлены ограничения использования объектов недвижимости, которые не являются объектами культурного наследия. Виды использования объектов культурного наследия, а также параметры и характеристики их изменений определяются в индивидуальном порядке уполномоченными органами в соответствии с законодательством об охране и использовании объектов культурного наследия.

*Производственные и коммунальные зоны*

*ПК-4. Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности*

Зона ПК-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 50 м, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

*Назначение основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.*

На карте градостроительного зонирования помимо территориальных зон, зон с особыми условиями использования территории, отображены основные территории общего пользования (парки, набережные, скверы, бульвары, кладбища и мемориальные парки), на которые не распространяется действие градостроительных регламентов, и земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты – особо охраняемые природные территории, земли лесного фонда (за пределами городской черты), леса, расположенные на землях населенного пункта, как территории общего пользования, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов.

*ТОП-2. Территории общего пользования – скверы, бульвары*

Назначение территорий:

- зеленые насаждения;
- мемориальные комплексы;
- дендропарки;
- игровые площадки;
- вспомогательные строения, малые архитектурные формы, бассейны, фонтаны и инфраструктура для отдыха;
- летние театры и эстрады;
- общественные туалеты;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли, обслуживания и общественного питания;
- площадки для выгула собак.

### *Визуально-ландшафтный анализ*

Визуально-ландшафтный анализ выполнен авторами проекта с целью анализа ограничений высотных параметров, налагаемых на объекты предполагаемого капитального строительства в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности для объекта культурного наследия «Купеческий особняк, построен в классическом стиле, имеет интересные оконные проемы», расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, 7. Рельеф участка сложный. Застройка и развитие квартала начались во второй половине XVIII века на восточном склоне «Вознесенской горки». Формирование квартала относится к началу XIX века, когда квартал стал частью делового центра города. Рельеф беспокойный гористый, с понижением к акватории городского пруда.

После строительства здания «Храма на Крови» и патриаршего подворья в данном квартале, за этими зданиями закрепляются определяющие высотные акценты застройки. Тем самым подчеркивается исторически сложившаяся в Екатеринбурге градостроительная идея формирования застройки регулярного типа с выявлением главных городских магистралей посредством церквей как градостроительных доминант и организация системы видовых перспектив главных сооружений города.

Застройка по улице Толмачева (ист. Царской), сложившаяся на данный момент, состоит из разновысотных зданий и подчеркивает повышение рельефа в северном направлении, создает разновысотный ритм вдоль канала улицы.

Современная застройка квартала выполнена стихийно без учета высотных характеристик существующих объектов застройки в целом. Активным элементом панорамного вида улицы выступает шестиэтажное административное здание «Водоканала» высотой 26 метров. Фасады решены в современных архитектурных формах. Здание является и колористическим акцентом канала улицы (листы 3,5 книги).

Авторами проекта рассмотрены варианты данных бассейнов видимости для определения максимально допустимых высотных параметров возможной застройки, определения допустимого перспективного развития силуэтных характеристик ценной городской среды, оптимальных условий визуального взаимодействия объекта культурного наследия и нового перспективного строительства.

На карте-схеме разреза по улице Царская определен допустимый уровень высотности застройки по ул. Царская в луче видимости объекта исследования – 19,7 метров, позволяющим оставить без изменения условия восприятия памятника. Точка обзора принята с высоты 1,6 метра (уровень глаз человека) пешеходной зоны перекрестка улиц Царской - Первомайской. На карте - схеме обозначена траектория движения зрителя по трассе улицы, позволяющая увидеть совместное визуальное раскрытие видовой панорамы улицы с учетом характера и отметок рельефа.

Одна из главных видовых точек, с которой воспринимается весь квартал в целом - Вознесенская горка (Кн.3, лист 16). С этой точки наиболее знаковой высотной доминантой является «Храм на Крови» высотой от отметки тротуара до основания креста главного купола 65 метров и высотой 59 метров до основания главного купола (высота креста храма около 10 метров). До самой верхней отметки основного объема храма - верха закомары центрального прясла - 42,9 метра. Самое высокое место квартала - на пересечении улиц Карла Либкнехта и Клары Цеткин. Отметки тротуара у "Храма на Крови" и рассматриваемого объекта культурного наследия практически совпадают. Разница составляет не более 700 мм. Понижение отметок - в сторону храма.

Авторами проекта были рассмотрены также видовые точки со стороны набережной Рабочей Молодежи реки Исеть (противоположный берег), со стороны улицы Карла Либкнехта.

**Итогом выполнения обосновывающей части Проекта (Том 1) стали:**

- составление краткой исторической справки, обобщающей имеющиеся и полученные в ходе исследовательской работы сведения об объекте культурного наследия и его историко-архитектурном окружении;
- результаты натурных исследований, включающие фотофиксацию объекта культурного наследия в сложившемся историко-градостроительном и природном окружении с определением зон наилучшего восприятия;
- анализ существующей градостроительной ситуации на основе действующих на территории города документов градостроительного регулирования, оценка градостроительного окружения объекта культурного наследия по состоянию на 2019 год. Материалы обосновывающей части имеют текстовый, иллюстративный и картографические материалы. В графической части представлен историко-культурный план.

Экспертная комиссия, рассмотрев обосновывающую часть Проекта (Том I), отмечает всесторонний подход Разработчиков к обоснованию предложенного ими состава зоны охраны объектов культурного наследия, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны.

**Характеристика утверждаемой графической и текстовой части Проекта**

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк, построен в классическом стиле, имеет интересные оконные проемы», по адресу: г. Екатеринбург, ул. Толмачева, 30 / ул. Первомайская, 7 (далее - Объект) в его историко-градостроительной среде, настоящим Проектом определяются, границы зон охраны Объекта, требования к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах зон его охраны.

Для Объекта определен следующий состав зон охраны:

- **охранная зона ОЗ;**
- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗиХД-1;**
- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗиХД-2;**
- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗиХД-3;**
- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗиХД-4.**

В границах территории зон охраны расположены иные объекты культурного наследия регионального значения:

- «Жилой особняк украшен художественной лепкой во внутренних помещениях», по адресу: г. Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 35;
- «Дом, в котором размещался Екатеринбургский Комитет Союза социалистической молодежи Урала», по адресу: г. Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 39.

**Описание границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк, построен в классическом стиле, имеет интересные оконные проемы», по адресу: г. Екатеринбург, ул. Толмачева, 30 / ул. Первомайская, 7.**

**Описание границ охранной зоны ОЗ**

- на тротуаре, в 1,3 метра от юго-западного угла здания ул. Первомайская, 7, в 4,3 метра от края проезжей части ул. Первомайская – точка 1;
- от точки 1 в северо-западном направлении на расстоянии 25,4 метра – точка 2;
- от точки 2 в юго-западном направлении, на расстоянии 18,6 метра – точка 11;
- от точки 11 в юго-восточном направлении, на расстоянии 41,1 метра – точка 12;

от точки 12 в северо-восточном направлении, на расстоянии 42,6 метра – точка 13;  
от точки 13 в северо-западном направлении, на расстоянии 16,3 метра – точка 14;  
от точки 14 в юго-западном направлении, на расстоянии 24,3 метра – точка 1.

*Проект содержит перечень координат поворотных точек охранной зоны ОЗ в МСК г. Екатеринбург и МСК-66.*

**Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительному регламенту в границах охранной зоны ОЗ.**

***В границах ОЗ разрешается:***

- хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия;
- сохранение элементов исторической планировочной структуры, трассировки улиц;
- проведение работ по благоустройству территории: озеленение - сохранение исторического принципа аллейных посадок деревьев вдоль улиц, разбивка газонов и цветников, сохранение ценных пород деревьев и посадка новых;
- установка отдельно стоящего оборудования городского освещения, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды; - установка антивандального уличного оборудования (скамьи, урны);
- использование в покрытии пешеходных площадок, тротуаров натуральные материалы (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих их (тротуарная плитка) с организацией водоотведения;
- капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог, прокладка новых инженерных коммуникаций подземным способом;
- размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление;
- осуществление хозяйственной деятельности на основании разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

***В границах ОЗ запрещается:***

- возведение объектов капитального и некапитального строительства;
- прокладка инженерных сетей (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) наземным и надземным способом;
- использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую застройку;
- хранение огнеопасных материалов, замусоривание территории;
- размещение всех видов рекламных конструкций;
- вырубка деревьев, за исключением санитарных рубок.

**Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности**  
**ЗРЗиХД-1**

Участок 1:

на тротуаре, в 2,9 метра от юго-восточного угла здания ул. Первомайская, 7, в 6,2 метра от края проезжей части ул. Первомайская – точка 14;

от точки 14 в северо-восточном направлении на расстоянии 3,8 метра – точка 10;

от точки 10 в северо-восточном направлении на расстоянии 26,8 метра – точка 15;

от точки 15 в северо-восточном направлении, на расстоянии 41,8 метра – точка 16;

от точки 16 в юго-восточном направлении, на расстоянии 15,4 метра – точка 17;  
 от точки 17 в юго-западном направлении, на расстоянии  
 71.2 метра – точка 13;  
 от точки 13 в северо-западном направлении, на расстоянии  
 16.3 метра – точка 14.

Участок границы между точками 10, 15 и 16 совпадает с красной линией застройки ул. Первомайской.

Участок 2:

на тротуаре, в 2,9 метра от северо-западного угла здания ул. Первомайская, 7, в 6,2 метра от края проезжей части ул. Первомайская – точка 2;

от точки 2 в юго-западном направлении на расстоянии 18,6 метра – точка 11;

от точки 11 в северо-западном направлении на расстоянии 121,1 метра – точка 18;

от точки 18 в северо-восточном направлении на расстоянии 17,8 метра – точка 19;

от точки 19 в юго-восточном направлении на расстоянии 70 метров – точка 20;

от точки 20 в юго-восточном направлении на расстоянии 51,2 метра – точка 2.

Участок границы между точками 19, 20 и 2 совпадает с красной линией застройки ул. Царской.

*Проект содержит перечень координат поворотных точек ЗРЗиХД-1 в МСК г. Екатеринбург и МСК-66.*

### **Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительному регламенту в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗиХД-1.**

#### **В границах ЗРЗиХД-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 материалов;
- 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 ЗРЗиХД-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 1,7 м;
  - \* 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.

**Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗиХД-2**

Участок 1:

Во дворе, в 15,7 метра от юго-восточного угла здания ул. Первомайская, 7, в 22,6 метра от края проезжей части ул. Первомайская – точка 9;

от точки 9 в юго-восточном направлении на расстоянии 16,4 метра – точка 10;

от точки 10 в северо-восточном направлении на расстоянии 26,8 метра – точка 15;

от точки 15 в северо-западном направлении на расстоянии 15,8 метра – точка 21;

от точки 21 в юго-западном направлении на расстоянии 30 метров – точка 9.

Участок границы между точками 10 и 15 совпадает с красной линией застройки ул. Первомайской.

Участок 2:

на тротуаре, в 2,9 метра от северо-западного угла здания ул. Первомайская, 7, в 6,2 метра от края проезжей части ул. Первомайская – точка 2;

от точки 2 в северо-восточном направлении на расстоянии 18,7 метра – точка 3;

от точки 3 в северо-западном направлении на расстоянии 12,2 метра – точка 4;

от точки 4 в северо-восточном направлении на расстоянии 6,5 метра – точка 5;

от точки 5 в юго-восточном направлении на расстоянии 1,4 метра – точка 6;

от точки 6 в северо-восточном направлении на расстоянии 1,5 метра – точка 7;

от точки 7 в северо-западном направлении на расстоянии 39,9 метра – точка 25;

от точки 25 в юго-западном направлении на расстоянии 27,9 метра – точка 20;

от точки 20 в юго-восточном направлении на расстоянии 51,2 метра – точка 2.

Участок границы между точками 20 и 2 совпадает с красной линией застройки ул. Царской.

*Проект содержит перечень координат поворотных точек ЗРЗиХД-2 в МСК г. Екатеринбург и МСК-66.*

**Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительному регламенту в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗиХД-2**

**В границах ЗРЗиХД-2 разрешается:**

- строительство и реконструкция объектов капитального строительства с назначением в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка – «административные и офисные здания; многофункциональные комплексы общественно-жилого назначения; гостиницы» с соблюдением следующих требований:

\* с ограничением по высоте - не более 19 метров, по проектам, имеющим в составе раздел «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия»;

\* строительство объектов подземной инфраструктуры (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.

- организация открытых парковок, за исключением парковок на специально отведенных площадках с расчетным количеством парковочных мест согласно местным нормативам;

**В границах ЗРЗиХД-2 запрещается:**

- наземный и надземный способ прокладки объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет);

- транзитное движение грузового транспорта;

- строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок;

**Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗиХД-3**

Во дворе, в 1,3 метра от северо-восточного угла здания ул. Первомайская, 7, в 42,5 метра от края проезжей части ул. Первомайская – точка 7;

от точки 7 в юго-восточном направлении на расстоянии 19,9 метра – точка 8;

от точки 8 в северо-восточном направлении на расстоянии 1,7 метра – точка 9;

от точки 9 в северо-восточном направлении, на расстоянии 30 метров – точка 21;

от точки 21 в северо-западном направлении на расстоянии 49,3 метра – точка 22;  
от точки 22 в юго-западном направлении на расстоянии 29.8 метра – точка 23;  
от точки 23 в северо-западном направлении на расстоянии 9.1 метра – точка 24;  
от точки 24 в юго-западном направлении на расстоянии 3.2 метра – точка 25;  
от точки 25 в юго-восточном направлении на расстоянии 39.9 метра – точка 7.

*Проект содержит перечень координат поворотных точек ЗРЗиХД-3 в МСК г. Екатеринбург и МСК-66.*

**Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительному регламенту в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗиХД-3**

**В границах ЗРЗиХД-3 разрешается:**

- строительство и реконструкция объектов капитального строительства с назначением в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка – «административные и офисные здания; многофункциональные комплексы общественно-жилого назначения; гостиницы» с соблюдением следующих требований:
- с ограничением по высоте не более 42,9 метров - не выше верха закомары центрального прясла «Храма-на-Крови во имя Всех Святых на Земле Российской просиявших», расположенного по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, ул. Царская, 10, имеющим в составе раздел «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия»;
- строительство объектов подземной инфраструктуры (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.
- организация открытых парковок, за исключением парковок на специально отведенных площадках с расчетным количеством парковочных мест согласно местным нормативам;

**В границах ЗРЗиХД-3 запрещается:**

- наземный и надземный способ прокладки объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения,

электроснабжения, телефонизации, интернет);

- транзитное движение грузового транспорта;
- строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортно й инфраструктуры с повышением высотных отметок;

**Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности**  
**ЗРЗиХД-4**

на углу ограды, в 27,7 метра от юго-восточного угла здания ул. Первомайская, 7, в 7,5 метра от края проезжей части ул. Первомайская – точка 15;  
от точки 15 в северо-восточном направлении на расстоянии 41.7 метра – точка 16;  
от точки 16 в северо-западном направлении на расстоянии 33.8 метра – точка 26;  
от точки 26 в северо-западном направлении на расстоянии 30,1 метра – точка 27;  
от точки 27 в северо-западном направлении на расстоянии 22,8 метра – точка 28;  
от точки 28 в северо-западном направлении на расстоянии 22,1 метра – точка 29;  
от точки 29 в северо-западном направлении на расстоянии 11,1 метра – точка 30;  
от точки 30 в юго-западном направлении на расстоянии 21,8 метра – точка 31;  
от точки 31 в юго-восточном направлении на расстоянии 11.3 метра – точка 32;  
от точки 32 в юго-восточном направлении на расстоянии 23,1 метра – точка 33;  
от точки 33 в юго-восточном направлении на расстоянии 20.7 метра – точка 34;  
от точки 34 в юго-западном направлении на расстоянии 17,6 метра – точка 22;  
от точки 22 в юго-восточном направлении на расстоянии 49.4 метра – точка 21;  
от точки 21 в южном направлении на расстоянии 15.8 метра – точка 15.

Участок границы между точками 15 - 16 совпадает с красной линией застройки ул. Первомайской, участок границы между точками 16 - 30 совпадает с красной линией застройки ул. Карла Либкнехта.

*Проект содержит перечень координат поворотных точек ЗРЗиХД-4 в МСК г. Екатеринбург и МСК-66.*

***Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительному регламенту в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗиХД-4***

**В границах ЗРЗиХД-4 разрешается:**

- организация пешеходных и велосипедных дорожек;
- строительство подземных сооружений инженерной инфраструктуры, при наличии инженерно-геологического заключения об отсутствии негативного воздействия этих сооружений на объекты культурного наследия и окружающую застройку, на гидрогеологические и экологические условия;
- проведение работ по озеленению территории: разбивка газонов и цветников, сохранение ценных пород деревьев и посадка новых;
- благоустройство территории, установка малых архитектурных форм (скамьи, урны), отвечающих характеристикам элементов исторической среды – в стилизованном варианте с использованием изделий из гранита, кованных изделий, литых чугунных изделий или с использованием имитаций указанных материалов.

**В границах ЗРЗиХД-4 запрещается:**

- возведение объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов;
- наземный и надземный способ прокладки объектов инженерной инфраструктуры

(внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет);

- организация открытых парковок, за исключением парковок на специально отведенных площадках с расчетным количеством парковочных мест согласно местным нормативам;

- установка любых средств наружной рекламы кроме:

- \* светопрозрачных остановочных модулей без торгового павильона, с рекламно-информационным табло, высотой не более 3 м;

- \* афишных тумб и средств ориентирующей информации не выше 2,5 м;

- \* временного рекламного оформления на период проведения праздничных, тематических мероприятий;

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

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

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

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 191-ФЗ;

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

Закон Свердловской области от 21.06.2004 № 12-ОЗ «О государственной охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) в Свердловской области» (с изменениями на 22 марта 2018 года);

Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 - 13, 15 статьи 32 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости» от 31.12.2015 № 1532;

Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» от 01.09.2014 № 540.

Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению» от 30.07.2009 № 621;

Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил направления органами государственной власти и органами местного самоуправления документов, необходимых для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости, а также о требованиях к формату таких документов в электронной форме» от 03.02.2014 № 71;

Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации «Об утверждении порядка описания местоположения границ объектов землеустройства» от 03.06.2011 № 267;

Приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия» от 04.06.2015 № 1745.

### **Обоснование вывода экспертизы.**

Рассмотрев представленные на государственную историко-культурную экспертизу материалы научно-проектной документации - проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк, построен в классическом стиле, имеет интересные оконные проемы», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, 7», шифр П7-2018-ПЗО, разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Первая архитектурно-производственная мастерская» в 2019 году, экспертная комиссия отмечает, что состав научно-проектной документации соответствует Положению о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972, включает обосновывающую часть (Том I) и утверждаемую часть (Том II).

*Проект разработан в соответствии с*

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

Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.04.2004 г. 190-ФЗ;

Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства РФ от 12 сентября 2015 г. № 972;

Приказом Министерства экономического развития РФ от 23 марта 2016 г. № 163 «Об утверждении требований к системе координат, точности определения координат характерных точек границ зоны с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах зоны с особыми условиями использования территории»;

Правилами землепользования и застройки городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург», утвержденными Решением Екатеринбургской городской Думы №22/83 от 19.06.2018 г.

Материалы по обоснованию проекта зон охраны включают в себя необходимые для определения зон охраны исследования, а именно:

- историко-архивные исследования. Основной целью данного раздела является сбор первичной информации об объекте, отражающей исторические факты о формировании как архитектурно-градостроительной среды города, так и собственно исследуемого ОКН.

- историко-культурные исследования. В рамках данного раздела приводится обоснование архитектурно-градостроительной ценности памятника.

Итогом выполнения обосновывающей части Проекта (Том I) стали:

- составление краткой исторической справки, обобщающей имеющиеся и полученные в ходе исследовательской работы сведения об Объекте культурного наследия и его историко-градостроительном окружении; оформление историко-культурного опорного плана;

- результаты натурных исследований, включающие фотофиксацию Объекта культурного наследия в сложившемся историко-градостроительном и природном окружении с определением зон наилучшего восприятия;

- анализ существующей градостроительной ситуации на основе действующих на территории города документов градостроительного регулирования, оценка градостроительного окружения объектов культурного наследия по состоянию на 2018 год.

Материалы обосновывающей части имеют текстовый, иллюстративный и картографические материалы, представлен историко-культурный опорный план.

Экспертная комиссия, рассмотрев обосновывающую часть Проекта (Том I), отмечает всесторонний подход Разработчиков к обоснованию предложенного ими состава зоны охраны объекта культурного наследия, границ зон охраны, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны.

В Томе II представлены утверждаемые материалы зон охраны объекта культурного наследия, в том числе определение границ зон охраны и режимов использования территорий.

На основании проведенных историко-культурных исследований, ландшафтно-визуального и градостроительного анализа, содержащихся в обосновывающей части проекта (Том I) предусматривается установление следующего состава зон охраны:

- **охранная зона ОЗ;**
- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗиХД-1;**
- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗиХД-2;**
- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗиХД-3;**
- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗиХД-4.**

Границы зон охраны объекта культурного наследия имеют текстовое и координатное описание в местной системе координат (МСК-66).

По мнению экспертной комиссии, предлагаемый Разработчиком Проекта состав зон охраны подтвержден результатами историко-культурного, ландшафтно-визуального и градостроительного анализа, обоснован и может быть поддержан.

Графическое обеспечение Проекта эксперты считают достаточным.

Проект выполнен в соответствии с требованиями законодательства об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации в сфере градостроительства и землепользования и включает в себя необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях и материалы по обоснованию Проекта, установленные пунктом 4 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

## **ВЫВОД ЭКСПЕРТИЗЫ.**

**Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк, построен в классическом стиле, имеет интересные оконные проемы», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, 7, в составе:**

- **охранная зона ОЗ;**
- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗиХД-1;**
- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗиХД-2;**
- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗиХД-3;**
- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗиХД-4,**

а также **режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территорий указанных зон охраны, представленные в научно-проектной документации – проекте зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк, построен в классическом стиле, имеет интересные оконные проемы», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, 7», шифр П7-2018-ИКИ-ПЗО, выполненной Обществом с ограниченной ответственностью «Первая архитектурно-производственная мастерская»,**

соответствуют (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Экспертная комиссия рекомендует к утверждению органом государственной власти Свердловской области, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк, построен в классическом стиле, имеет интересные оконные проемы», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, 7» согласно Приложению № 2, а также режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны согласно Приложению №3 к Акту государственной историко-культурной экспертизы.

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

**Председатель экспертной комиссии**

**С.Б. Куликов**

**Ответственный секретарь  
экспертной комиссии**

**Н.Л.Удина**

**Член экспертной комиссии**

**Т.К.Яхно**

*Дата оформления акта государственной историко-культурной экспертизы -  
6 августа 2019 года*