

**АКТ**  
**государственной историко-культурной экспертизы**

**проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Усадьба купца С.Е. Тупикова: дом жилой; флигель; склад; магазин; ворота;  
ворота», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург,  
пр. Ленина, д. 31; ул. 8 Марта, д. 6; пр. Ленина, д. 29-б (пр. Ленина, д. 29 /  
ул. Володарского, д. 2, литер Б)**

г. Ижевск, г. Казань

19 февраля 2019 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	21 ноября 2018 г.
Дата окончания проведения экспертизы	19 февраля 2019 г.
Место проведения экспертизы	г. Ижевск, г. Казань
Заказчик экспертизы	Государственное бюджетное учреждение культуры Свердловской области «Научно-производственный центр по охране и использованию памятников истории и культуры Свердловской области». Юридический адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 9 Фактический адрес: 620085, г. Екатеринбург, ул. Санаторная, д. 5В ИНН/КПП 6661008384/667101001 Тел.: 8 (343) 256-47-57
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	<p>приказ Министерства культуры Российской Федерации от 26.04.2018 № 580:</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>- 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;</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> <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>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	приказ Министерства культуры Российской Федерации от 14.07.2016 №1632: - 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; - 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; - <i>проекты зон охраны объекта культурного наследия;</i> - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия

**Член 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 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 в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие отнесение

	<p>объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо к объектам всемирного культурного и природного наследия;</p> <p><i>- проекты зон охраны объекта культурного наследия.</i></p>
--	--

### **Ответственность экспертов.**

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

Решение Исполнительного комитета Свердловского областного Совета народных депутатов «О взятии под государственную охрану памятников истории и культуры Свердловской области» от 04.12.1986 №454 (далее - *Решение Исполнительного комитета Свердловского областного Совета народных депутатов от 04.12.1986 №454*).

Решение Исполнительного комитета Свердловского областного Совета народных депутатов «О взятии под государственную охрану памятников истории и культуры Свердловской области» от 31.12.1987 №535 (далее - *Решение Исполнительного комитета Свердловского областного Совета народных депутатов от 31.12.1987 №535*).

Постановление Правительства Свердловской области от 28.12.2001 №859-ПП «О постановке на государственную охрану вновь выявленных памятников истории и культуры» (далее - *Постановление Правительства Свердловской области от 28.12.2001 №859-ПП*).

Постановление Правительства Свердловской области от 29.10.2007 №1056-ПП «О внесении изменений в описание объектов культурного наследия регионального (областного) значения, расположенных в городе Екатеринбурге» (далее - *Постановление Правительства Свердловской области от 29.10.2007 №1056-ПП*).

Постановление Правительства Свердловской области от 06.06.2018 №368-ПП «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон»

Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 23.06. 2017 № 208 «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия местного значения «Дом жилой», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, проспект Ленина, 29/ул. Володарского, 2 (далее - *Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 23.06. 2017 № 208*).

Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 10.07.2018 № 286 «Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия регионального значения и режимов использования данных территорий» (далее - *Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 10.07.2018 № 286*); (границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Уралстройкоопхоза», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул.8 Марта, д.4, литер В).

Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 04.07.2018 № 282 «Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия регионального значения и режимов использования данных территорий» (далее - *Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 04.07.2018 № 282*); (границы территории объектов культурного наследия федерального значения «Жилой комплекс «2 Дом Советов», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул.8 Марта, д.2;

Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 16.10.2018 № 400 «Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия регионального значения и режимов использования данных территорий» (далее - *Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 16.10.2018 № 400*); (границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца С.Е. Тупикова: дом жилой; флигель; склад; магазин; ворота; ворота», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 31; ул. 8 Марта, д. 6; пр. Ленина, д. 29-б (пр. Ленина, д. 29 / ул. Володарского, д. 2, литер Б).

Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 22.06.2017 № 202 «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Площадь 1905 года, как место революционных событий города», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, пл. 1905 года (далее - *Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 22.06.2017 № 202*).

Договоры на оказание услуг по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 24.08.2018, заключенные между Государственным бюджетным учреждением культуры Свердловской области «Научно-производственный центр по охране и использованию памятников истории и культуры Свердловской области» и аттестованными экспертами О.Н. Авксентьевой; Н.П. Девятовой; И.М. Нестеренко.

### **Объект экспертизы.**

Научно-проектная документация «Проект зон охраны. Объект: Памятник истории и культуры регионального значения «Усадьба купца С.Е. Тупикова: дом жилой; флигель; склад; магазин; ворота; ворота», по адресу: г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 31. ул. 8 Марта, 6, пр. Ленина, д. 29-б (пр. Ленина, д. 29 / ул. Володарского, д. 2, литер Б)». Шифр 40-1.17.17–ПЗО.

### **Цель экспертизы.**

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

- установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца С.Е. Тупикова: дом жилой; флигель; склад; магазин; ворота; ворота», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 31; ул. 8 Марта, д. 6; пр. Ленина, д. 29-б (пр. Ленина, д. 29 / ул. Володарского, д. 2, литер Б);

- особых режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца С.Е. Тупикова: дом жилой; флигель; склад; магазин; ворота; ворота», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 31; ул. 8 Марта, д. 6; пр. Ленина, д. 29-б (пр. Ленина, д. 29 / ул. Володарского, д. 2, литер Б),

содержащихся в научно-проектной документации «Проект зон охраны. Объект: Памятник истории и культуры регионального значения «Усадьба купца С.Е. Тупикова: дом жилой; флигель; склад; магазин; ворота; ворота», по адресу: г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 31. ул. 8 Марта, 6, пр. Ленина, д. 29-б (пр. Ленина, д. 29 / ул. Володарского, д. 2, литер Б)». Шифр 40-1.17.17–ПЗО, разработанной в 2018 г. Государственным бюджетным учреждением культуры Свердловской области «Научно-производственный центр по охране и использованию памятников истории и культуры Свердловской области» (далее - ГБУК СО НПЦ).

### **Перечень документов, представленных заявителем.**

Научно-проектная документация «Проект зон охраны. Объект: Памятник истории и культуры регионального значения «Усадьба купца С.Е. Тупикова: дом жилой; флигель; склад; магазин; ворота; ворота», по адресу: г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 31. ул. 8 Марта, 6, пр. Ленина, д. 29-б (пр. Ленина, д. 29 / ул. Володарского, д. 2, литер Б)». Шифр 40-1.17.17–ПЗО, в составе:

#### **Раздел 1. Предварительные работы**

Том 1. Книга 1. Исходная и разрешительная документация ИРД

#### **Раздел 2. Историко-культурные исследования**

Том 2. Материалы обоснования

Книга 1. Историко-архивные исследования (ИАЗ)

Книга 2. Историко-градостроительные исследования (ИГИ)

Книга 3. Визуально-ландшафтный анализ (ВЛА)

**Раздел 3. Проект (Утверждаемая часть).**  
Том 3. Книга 1. Проект границ территории (ТОКН)  
Пояснительная записка.  
Графическая часть.  
Том 3. Книга 2. Проект зон охраны (ПЗО)  
Пояснительная записка.  
Графическая 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 научно-проектной документации «Проект зон охраны. Объект: Памятник истории и культуры регионального значения «Усадьба купца С.Е. Тупикова: дом жилой; флигель; склад; магазин; ворота; ворота», по адресу: г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 31. ул. 8 Марта, 6, пр. Ленина, д. 29-б (пр. Ленина, д. 29 / ул. Володарского, д. 2, литер Б)». Шифр 40-1.17.17–ПЗО, в целях определения его 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 научно-проектная документация «Проект зон охраны. Объект: Памятник истории и культуры регионального значения «Усадьба купца С.Е. Тупикова: дом жилой; флигель; склад; магазин; ворота; ворота», по адресу: г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 31. ул. 8 Марта, 6, пр. Ленина, д. 29-б (пр. Ленина, д. 29 / ул. Володарского, д. 2, литер Б)». Шифр 40-1.17.17–ПЗО (далее – Проектная документация, Проект) разработана в 2018 году ГБУК СО НПЦ 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 «Усадьба купца С.Е. Тупикова: дом жилой; флигель; склад; магазин; ворота; ворота», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 31; ул. 8 Марта, д. 6; пр. Ленина, д. 29-б (пр. Ленина, д. 29 / ул. Володарского, д. 2, литер Б) (согласно Решениям Исполнительного комитета Свердловского областного Совета народных депутатов от 04.12.1986 №454, от 31.12.1987 №535; Постановлениям Правительства Свердловской области от 28.12.2001 №859-ПП, от 29.10.2007 №1056-ПП; п.3 ст. 64 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ) в сложившемся историко-градостроительном его окружении.**

При разработке Проектной документации Разработчиками учитывались:

– границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца С.Е. Тупикова: дом жилой; флигель; склад; магазин; ворота; ворота», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 31; ул. 8 Марта, д. 6; пр. Ленина, д. 29-б (пр. Ленина, д. 29 / ул. Володарского, д. 2, литер Б) (далее - Объект культурного наследия, Объект), утвержденные приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 16.10.2018 № 400,

– утвержденные границы территорий в отношении иных объектов культурного наследия, вошедших в границу зон охраны Объекта культурного наследия:

1. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Уралстройкоопхоза» (г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д. 4), (приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 10.07.2018 № 286),

2. Объект культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой» (пр. Ленина, д. 29/ул. Володарского, д. 2), (приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 23.06. 2017 № 208)

– утвержденные границы территорий в отношении иных объектов культурного наследия, расположенных на смежной территории и не вошедший в границу зон охраны Объекта культурного наследия:

1. Объект культурного наследия регионального значения «Площадь 1905 года, как место революционных событий города» (г. Екатеринбург, пл. 1905 года), (приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 22.06.2017 № 202).

2. Объект культурного наследия федерального значения «Жилой комплекс «2 Дом Советов» (г. Екатеринбург, ул.8 Марта, 20), (приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 04.07.2018 № 286).



- сведения, содержащиеся в действующих Правилах землепользования и застройки г. Екатеринбурга;
- сведения документов кадастрового учета (Публичная кадастровая карта),
- сведения о проектных и утвержденных границах зон охраны объектов, расположенных на смежных территориях от рассматриваемого объекта культурного наследия.

Проект состоит из **обосновывающей** (Раздел 2. Историко-культурные исследования. Том 2. Материалы обоснования) и **утверждаемой** (Раздел 3. Проект (утверждаемая часть) Том 3. Книга 2. Проект зон охраны (ПЗО) частей, включающих текстовые 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 «Усадьба купца С.Е. Тупикова: дом жилой; флигель; склад; магазин; ворота; ворота», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 31; ул. 8 Марта, д. 6; пр. Ленина, д. 29-б (пр. Ленина, д. 29 / ул. Володарского, д. 2, литер Б), особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах указанных зон.*

**При рассмотрении материалов научно-проектной документации «Проект зон охраны. Объект: Памятник истории и культуры регионального значения «Усадьба купца С.Е. Тупикова: дом жилой; флигель; склад; магазин; ворота; ворота», по адресу: г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 31. ул. 8 Марта, 6, пр. Ленина, д. 29-б (пр. Ленина, д. 29 / ул. Володарского, д. 2, литер Б)». Шифр 40-1.17.17–ПЗО, 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 «Усадьба купца С.Е. Тупикова: дом жилой; флигель; склад; магазин; ворота; ворота», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 31; ул. 8 Марта, д. 6; пр. Ленина, д. 29-б (пр. Ленина, д. 29 / ул. Володарского, д. 2, литер Б), содержащиеся в материалах предварительных работ и историко-культурных исследований (разделы 1,2).

Усадьба находится на углу улицы 8 Марта (бывшая Уктусская) и проспекта Ленина (бывший Главный проспект), у северо-восточной границы площади 1905 года (бывшей Кафедральной площади), и является составной частью исторически сложившегося ансамбля архитектурного центра города.

Усадебный комплекс начинался со строительства одноэтажного каменного дома, принадлежавшего Е. Г. Тупиковой, по проекту академика архитектуры Ю.О. Дютеля. В 1896 году дом и обширный приусадебный участок купил И.И. Симанов - городской голова, купец 1-й гильдии. Над домом по его прошению был возведен второй этаж. В 1897 году со стороны улицы 8 Марта (бывшей Уктусской) был построен каменный флигель и массивные пятичастные ворота, соединившие его с домом. Вторые парадные ворота с оградой были поставлены с южной стороны. В период с 1898 по 1900 годы были построены магазин, два склада и службы, объединенные глухой кирпичной оградой.

В 1930 году в ходе строительства современного жилого дома была снесена ограда и часть служебных построек в юго-западном углу усадебного комплекса. В 1960 году снесено здание склада, поставленное внутри дворового участка усадьбы.

Усадьба занимает большой по площади земельный участок прямоугольной формы, протяженной стороной он вытянут вдоль улицы 8 Марта и занимает собой половину квартала. Постройки размещены на участке по периметру.

В состав усадьбы входят четыре сохранившихся кирпичных постройки: двухэтажные жилой дом и флигель, одноэтажные магазин и склад, объединенные оградой. Въезд в усадьбу осуществляется с улицы 8 Марта через массивные кирпичные ворота.

Жилой дом является главным элементом комплекса и занимает угловое положение в юго-восточной части усадьбы. С флигелем и воротами составляет единую композицию с использованием однотипных декоративных деталей, почерпнутых из стилистики барокко. В фасадных композициях магазина, ограды и склада использованы декоративные детали, выполненные открытой кирпичной кладкой.

Флигель - двухэтажное кирпичное, оштукатуренное, с полуподвалом здание, расположен в средней части восточной границы комплекса между жилым домом и магазином, соединен с ними кирпичными воротами и оградой. Главным фасадом обращен на улицу 8 Марта и вместе с остальными усадебными постройками образует единый фасадный фронт. Прямоугольный в плане объем, усложненный с юго-восточного угла эркером и с западной стороны пристройкой хозяйственного входа, развит вглубь приусадебного участка.

Магазин - одноэтажное кирпичное здание 1896 года в формах эклектики. В 1900 году с западной стороны к нему была сделана двухэтажная пристройка. В результате квадратное в плане здание приобрело форму вытянутого прямоугольника.

Склад - одноэтажное кирпичное здание, занимает угловое положение в северо-западной части усадьбы. Протяженным фасадом вытянут вдоль ее западной границы, проходящей по дворовому участку современного жилого дома. Глухим торцевым фасадом выходит во двор и вместе с примыкающими к нему хозяйственными постройками и магазином формирует северную границу комплекса.

Каменные ворота имеют проем в форме коробовой арки. Столбы устоев ворот отделаны «под руст». Над аркой имеется клинчатая кладка и имитация клинчатого камня. По центральной оси ворот водружен фронтон. Створки ворот имеют филленчатый рельеф.

Усадьба является ярким образцом уральских купеческих усадеб конца XIX века, в архитектуре которого использованы формы барокко и «кирпичного» стиля.

#### Анализ градостроительной ситуации.

Усадьба располагается в квартале, образованном исторической застройкой г. Екатеринбург, формирование которой началось в XVIII веке.

На территории рассматриваемого квартала располагаются:

– объект культурного наследия федерального значения «Жилой комплекс «2 Дом Советов»», 1930-1932 годы (ул. 8 Марта, 2);

– объект культурного наследия регионального значения «Усадьба купца С.Е. Тупикова: дом жилой; флигель; склад; магазин; ворота; ворота», (г. Екатеринбург, пр.

Ленина, д. 31; ул. 8 Марта, д. 6; пр. Ленина, д. 29-б (пр. Ленина, д. 29 / ул. Володарского, д. 2, литер Б);

– объект культурного наследия регионального значения «Дом Уралстройкоопхоза» (г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д. 4);

– объект культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой» (пр. Ленина, д. 29/ул. Володарского, д. 2)

Рассматриваемый квартал имеет прямоугольную форму плана, ограниченного улицами Володарского, 8 Марта, Антона Валека и Площадью 1905 года пр. Ленина.

Проспект Ленина – является магистральной улицей общегородского значения и южной границей Площади 1905 года, являющейся южной границей квартала. Проспект имеет широтное расположение, связывает западную и восточную части города и протяжённость 4600 метров. В рассматриваемой части имеет ширину 60 метров (визуальный канал улицы, ограниченный фронтами застройки).

Улица 8 Марта – является магистральной улицей общегородского значения и восточной границей квартала, имеет меридиональное расположение и протяжённость 6500 метров.

Улица Володарского – является улицей местного значения, ограничивает рассматриваемый квартал с запада. Улица Володарского берет свое начало от Площади 1905 года и завершается улицей Антона Валека. Протяжённость улицы с севера на юг составляет 250 метров.

Улица Антона Валека – является улицей местного значения, ограничивает квартал с севера, берет свое начало от улицы Сакко и Ванцетти и завершается Октябрьской площадью.

Транспортная доступность к объекту культурного наследия обеспечивается с проспекта Ленина, улиц 8 Марта и Володарского. Можно говорить о наличии транспортно-пересадочного узла в зоне Площади 1905 года.

Рассматриваемая территория входит в границы бывшего города-крепости XVIII века и находится в 300 метрах от исторического ядра – плотины городского пруда. Регулярная планировочная структура улиц и площадей города сохраняется с конца XVIII века и впервые обозначена на плане города 1804 года.

Ансамбль центральной городской Площади 1905 года (бывшая Кафедральная) в современном виде сложился в 1930 году, после сноса стоявшего здесь Богоявленского собора, как общее пространство двух ранее существовавших площадей: Кафедральной и Главной торговой.

В градостроительном плане пространство площади ограничивает окружающая застройка, формируя, таким образом, свободную центральную часть. Застройка южной части квартала участвует в формировании северного фасада главной площади города. Это объект культурного наследия регионального значения ансамбль «Усадьба купца С.Е. Тупикова», 1890-1926 годы и объект культурного наследия местного значения «Дом жилой», 1928-1929 годы.

Западную границу квартала формирует объект культурного наследия регионального значения «Дом Уралстройкоопхоза», 1930-е годы (ул. 8 Марта, 4 В). Положение здания в квартальной застройке акцентировано округлением и смещением северо-западного угла здания в глубину объема. Вместе с предыдущим объектом культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой», они создают единый фронт застройки по улице Володарского.

Северную половину квартала занимает объект культурного наследия «Жилой комплекс «2 Дом Советов»», 1932 года. Комплекс состоит из двух основных элементов: 12-ти этажного дома-башни и П-образного дома переменной этажности. Дом-башня примыкает к П-образному корпусу с юго-восточного угла. Он расположен на красной линии улицы 8 Марта, главный фасад дома-башни ориентирован на восток.

Конфигурация планов домов в совокупности составляет форму серпа. Дом-башня является высотной доминантой рассматриваемого и прилегающих кварталов, играет заметную роль в облике улицы 8 Марта как высотный акцент.

Соединяет дом-башню «2 Дома Советов» и постройки усадьбы Тупикова, расположенные по красной линии улицы 8 Марта, в единый фронт застройки четырехэтажное административное здание. Это Г-образный объем разновременной постройки, короткая его сторона имеет развитие вглубь квартала.

Этажность окружающей застройки квартала варьируется в пределах 2-23 этажей, что создает динамичный характер силуэта города. застройка прилегающих с севера кварталов активно развивается и изменяется. Современная застройка представлена в основном общественно-деловыми зданиями с большим количеством остекления на фасадах. Есть тенденция к увеличению высоты зданий. Так же с северной стороны в 300 метрах от данного квартала расположен комплекс высотных зданий «Екатеринбург Сити».

Согласно ст. 30 действующих Правил землепользования и застройки г. Екатеринбурга, рассматриваемая территория относится к зоне Ц-1 - общественно деловой зоне городского центра. Прилегающие кварталы расположены в зонах Ц-1 и ТОП-1, ТОП-2.

В зоне Ц-1, не устанавливаются: предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков; предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений; кроме того, допускается максимальный процент застройки в границах земельного участка 100%. Следовательно, основные параметры среды определяются дальнейшим проектированием. При этом ценные качества исторической застройки закрепляются охранным статусом объекта культурного наследия.

#### Визуально-ландшафтный анализ.

Специалистами ГБУК СО НПЦ в рамках разработки настоящего Проекта были проведены натурные исследования рассматриваемой территории, в границах квартала, ограниченного улицами Володарского, 8 Марта, Антона Валека и Площадью 1905 года пр. Ленина.

Рассматриваемый квартал расположен на урбанизированном рельефе, с повышением отметок в западном направлении. Перепад отметок рельефа по периметру квартала составляет от 0,4 до 1,61 метров. Наивысшая точка квартала расположена на пересечении улиц Площадью 1905 года и Володарского находится на отметке 249,21.

Сохранность условий визуального восприятия Объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде обеспечивается исторической трассировкой улиц Площадь 1905 года и 8 Марта на рассматриваемом участке. В этом случае, происходит визуальное взаимодействие ценных фрагментов исторической застройки и современного градостроительного окружения. К ним относятся, прежде всего, памятники, имеющие визуальную связь с усадьбой и воспринимаемые с ней в одном видовом кадре. Это: «Жилой комплекс «2 Дом Советов», 1930-1932 годы (ул. 8 Марта, 2); «Здание УНИХИМа» (ул.8 Марта, 5); «Дом купца О.К. Козицына» (ул. 8 Марта, 3/ пер. Химиков,6); «Дом жилой», 1928-1929 годы (проспект Ленина, 29 / ул. Володарского, 2); «Здание Сибирского торгового банка» 1840-е, 1900-е годы, 1872 год (пр. Ленина 27); «Дом, построенный в псевдо-готическом стиле», 1820-е,1880-е годы, «Уличный фасад торгового дома купца А.Н. Захо», 1884- 1893 годы, «Каменный дом, как образец городского жилищного строительства. Усадьба Жирякова», середина XIX века, 1830 г., 1860-1870-х годы, объединенные реконструкцией в единый строительный объем (пр. Ленина 25); «Здание Горсовета», 1947-1954 годы (пр. Ленина 24); «Здание Консistorии», 1814 год (пр. Ленина 26); «Здание Уральского горного училища», 1806, 1928,1954 годы (пр. Ленина 28); «Здание мужской гимназии, где были созданы первые революционные и марксистские кружки на Урале» (пр. Ленина 33); «Здание Свердловского

государственного академического театра драмы, где работали выдающиеся деятели театрального искусства», 1930-1967 годы (ул. Вайнера,10).

В центральной части города формируется новая система высотных доминант, воспринимаемая с большого расстояния. С севера от рассматриваемого квартала расположен комплекс высотных деловых зданий «Екатеринбург-Сити». Эти факторы создают динамичный характер силуэта дальнего плана при визуальном восприятии Объекта с удаленных точек. Высотными доминантами дальнего плана являются: объекты культурного наследия «Башня Исеть (52 эт.), жилой дом (43 эт., ул. Февральской революции 15), ОКН «Жилой комплекс «2 Дом Советов»» (12 эт., 8 Марта 2); административное здание (13 эт., пр. Ленина 15), БЦ «Высоцкий», 54 эт. (ул. Малышева 51); храм Большой Златоуст (8 Марта 17а).

Значимые направления и основные точки визуального восприятия объекта культурного наследия традиционно сохраняются. Таковыми являются точки наблюдения, расположенные рядом с объектом на Площади 1905 года и улице 8 Марта. С них хорошо видны объёмно-пространственные параметры объекта, архитектурная пластика уличных фасадов. В то же время с них раскрывается развернутая панорама на застройку, Объект воспринимается в контексте окружающей городской среды. Второстепенными точками визуального восприятия являются удаленные точки на Площади 1905 года, проспекте Ленина и улице 8 Марта. Такое же значение имеют точки восприятия объекта с внутриквартальной территории. Данные точки помогают сформировать образ здания в контексте городской исторической среды, проследить преемственность застройки, архитектурное решение неглавных фасадов.

Бассейн видимости у рассматриваемого памятника в границах Площади 1905 года составляет с севера на юг - 125 метров, с востока на запад - 250 метров. По проспекту Ленина в восточном направлении бассейн видимости составляет около 130 метров, в западном - 300 метров. По улице 8 Марта в северном направлении – порядка 175 метров, в южном- 470 метров.

Озеленение в рассматриваемом квартале достаточно обширное для центра города, но в значительной степени стихийное.

Результаты натурных исследований представлены в виде фотофиксации, выполненной в 2018 году, Схемы визуально-ландшафтного анализа с расположением видовых точек и видовых раскрытий Объекта культурного наследия с указанием точек благоприятного визуального восприятия и визуального восприятия.

#### 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 «Усадьба купца С.Е. Тупикова: дом жилой; флигель; склад; магазин; ворота; ворота», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 31; ул. 8 Марта, д. 6; пр. Ленина, д. 29-б (пр. Ленина, д. 29 / ул. Володарского, д. 2, литер Б);

- 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; схем историко-градостроительного анализа, хронологии и этажности застройки, утвержденных границ территорий и зон охраны;

- 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 Разделе 2 Историко-культурные исследования. Том 2. Материалы обоснования Проекта, стали основанием для разработки предложений по установлению границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца С.Е. Тупикова: дом жилой; флигель; склад; магазин; ворота; ворота», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 31; ул. 8 Марта, д. 6; пр. Ленина, д. 29-б (пр. Ленина, д. 29 / ул. Володарского, д. 2, литер Б), 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 (Раздел 2. Историко-культурные исследования. Том 2. Материалы обоснования), с учетом, утвержденных приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 16.10.2018 № 400 границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца С.Е. Тупикова: дом жилой; флигель; склад; магазин; ворота; ворота», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 31; ул. 8 Марта, д. 6; пр. Ленина, д. 29-б (пр. Ленина, д. 29 / ул. Володарского, д. 2, литер Б), а также границ территорий в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Дом Уралстройкоопхоза» (г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д. 4), (приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 10.07.2018 № 286) и объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой» (пр. Ленина, д. 29/ул. Володарского, д. 2), (приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 23.06. 2017 № 208), вошедших в границу территории зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца С.Е. Тупикова: дом жилой; флигель; склад; магазин; ворота; ворота», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 31; ул. 8 Марта, д. 6; пр. Ленина, д. 29-б (пр. Ленина, д. 29 / ул. Володарского, д. 2, литер Б), 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.

Материалы утверждаемой части представлены в Разделе 3. Проект (утверждаемая часть) Том 3. Книга 2. Проект зон охраны (ПЗО), Графическая часть представлена на Схеме зон охраны объекта культурного наследия в М 1:500.

Координаты границ зон охраны объекта культурного наследия определены картометрическим методом с использованием картографической основы в масштабе 1:500. Координаты представлены в системе координат г. Екатеринбурга (МСК) и региональной системе координат (МСК-66). Погрешность определения координат составляет 0,25 м.

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

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

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, ЗРЗ-2, в отношении рассматриваемого объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца С.Е. Тупикова: дом жилой; флигель; склад; магазин; ворота; ворота», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 31; ул. 8 Марта, д. 6; пр. Ленина, д. 29-б (пр. Ленина, д. 29 / ул. Володарского, д. 2, литер Б), 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 ул. 8 Марта и пер. Химиков ограничений с целью сохранения бассейна видимости Объекта культурного наследия.

Особые режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца С.Е. Тупикова: дом жилой; флигель; склад; магазин; ворота; ворота», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 31; ул. 8 Марта, д. 6; пр. Ленина, д. 29-б (пр. Ленина, д. 29 / ул. Володарского, д. 2, литер Б), (ЗРЗ-1, ЗРЗ-2)

#### **1. Особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1**

##### **В границах ЗРЗ-1 разрешается:**

- строительство и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:
  - в подземной части сооружений транспортной (пешеходных переходов, подземных парковок) и инженерной инфраструктур, при наличии инженерно-геологического заключения об отсутствии негативного воздействия этих сооружений на объекты культурного наследия и окружающую застройку, на гидрогеологические и экологические условия;
  - в наземной части отдельно стоящих объектов инженерной инфраструктуры, в том числе необходимых для технического обслуживания подземных сооружений, высотой не более 1.5 метров, линейных объектов;
    - 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 объектов культурного наследия;
    - посадка кустарников, разбивка газонов, цветников;

- ремонт и реконструкция существующей инженерной инфраструктуры;
- размещение парковок с учетным количеством мест согласно местным нормативам.

**В границах ЗРЗ-1 запрещается:**

- размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожаро- и взрывоопасности;
- строительство, ремонт и реконструкция наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок относительно объекта культурного наследия;
- установка уличных ограждений, столбов, линий электропередачи и связи, малых архитектурных форм, не отвечающих характеристикам элементов исторической среды и требованиям обеспечения визуальной доступности объекта культурного наследия;
- размещение отдельно стоящих средств наружной рекламы;
- прокладка инженерных коммуникаций наземным и надземным способом.

**2. Особые режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2**

**В границах ЗРЗ-2 разрешается:**

- строительство и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:
  - \* с ограничением по высоте не более 16 метров;
  - \* соответствие видам разрешенного строительства, установленным Правилами землепользования и застройки города Екатеринбурга для данной территории;
  - \* соответствие действующим строительным нормам, в том числе разрешенным специальными техническими условиями;
- устройство и капитальный ремонт объектов инженерной инфраструктуры;
- прокладка инженерных коммуникаций подземным способом;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности;
- снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства;
- благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных площадок, тротуаров традиционных (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих натуральные материалы;
- посадка деревьев, кустарников, разбивка газонов, цветников;
- установка по границам земельных участков прозрачного ограждения.

**В границах ЗРЗ-2 запрещается:**

- наземный и надземный способ прокладки инженерных коммуникаций (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет);
- установка на постоянной основе ограждений, препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;
- проведение земляных работ без соблюдения требований в сфере охраны объектов археологического наследия;
- создание разрушающих вибрационных нагрузок динамическим воздействием на грунты в зоне их взаимодействия с объектом культурного наследия.



**Проанализировав предлагаемые Проектом особые режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца С.Е. Тупикова: дом жилой; флигель; склад; магазин; ворота; ворота», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 31; ул. 8 Марта, д. 6; пр. Ленина, д. 29-б (пр. Ленина, д. 29 / ул. Володарского, д. 2, литер Б), путем установления 2-х ее подзон: ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, экспертная комиссия отмечает, что предлагаемые Разработчиком особые режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в указанной зоне 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 научно-проектную документацию «Проект зон охраны. Объект: Памятник истории и культуры регионального значения «Усадьба купца С.Е. Тупикова: дом жилой; флигель; склад; магазин; ворота; ворота», по адресу: г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 31. ул. 8 Марта, 6, пр. Ленина, д. 29-б (пр. Ленина, д. 29 / ул. Володарского, д. 2, литер Б)». Шифр 40-1.17.17–ПЗО, разработанную в 2018 году ГБУК СО НПЦ, отмечает, что состав обосновывающей (материалы историко-культурных исследований) и утверждаемой части 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 «Усадьба купца С.Е. Тупикова: дом жилой; флигель; склад; магазин; ворота; ворота», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 31; ул. 8 Марта, д. 6; пр. Ленина, д. 29-б (пр. Ленина, д. 29 / ул. Володарского, д. 2, литер Б), путем установления двух ее подзон ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, а также предложения по особым режимам использования земель и земельных участков, требованиям к градостроительным регламентам в границах указанных зон, и которые, по составу, границам территорий зон охраны, особым режимам использования земель и земельным участкам, требованиям к градостроительным регламентам в границах указанных зон, не противоречат требованиям действующего законодательства в области охраны объектов культурного наследия, направлены на обеспечение сохранности объекта культурного наследия регионального значения в его историко-градостроительной среде.

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 территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца С.Е. Тупикова: дом жилой; флигель; склад; магазин; ворота; ворота», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 31; ул. 8 Марта, д. 6; пр. Ленина, д. 29-б (пр. Ленина, д. 29 / ул. Володарского, д. 2, литер Б), а также особых режимов использования земель и земельных участков, 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 «Усадьба купца С.Е. Тупикова: дом жилой; флигель; склад; магазин; ворота; ворота», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 31; ул. 8 Марта, д. 6; пр. Ленина, д. 29-б (пр. Ленина, д. 29 / ул. Володарского, д. 2, литер Б): зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) с установлением двух ее подзон: ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, особых режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца С.Е. Тупикова: дом жилой; флигель; склад; магазин; ворота; ворота», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 31; ул. 8 Марта, д. 6; пр. Ленина, д. 29-б (пр. Ленина, д. 29 / ул. Володарского, д. 2, литер Б): зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) с установлением двух ее подзон: ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, представленных в составе научно-проектной документации «Проект зон охраны. Объект: Памятник истории и культуры регионального значения «Усадьба купца С.Е. Тупикова: дом жилой; флигель; склад; магазин; ворота; ворота», по адресу: г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 31. ул. 8 Марта, 6, пр. Ленина, д. 29-б (пр. Ленина, д. 29 / ул. Володарского, д. 2, литер Б)». Шифр 40-1.17.17–ПЗО, разработанной в 2018 году ГБУК СО НПЦ, 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 «Усадьба купца С.Е. Тупикова: дом жилой; флигель; склад; магазин; ворота; ворота», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 31; ул. 8 Марта, д. 6; пр. Ленина, д. 29-б (пр. Ленина, д. 29 / ул. Володарского, д. 2, литер Б): зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) с установлением двух ее подзон: ЗРЗ-1, ЗРЗ-2;**

**- особые режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца С.Е. Тупикова: дом жилой; флигель; склад; магазин; ворота; ворота», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 31; ул. 8 Марта, д. 6; пр. Ленина, д. 29-б (пр. Ленина, д. 29 / ул. Володарского, д. 2, литер Б): зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) с установлением двух ее подзон: ЗРЗ-1, 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*

*экспертов по вопросу рассмотрения проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца С.Е. Тупилова: дом жилой; флигель; склад; магазин; ворота; ворота», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 31; ул. 8 Марта, д. 6; пр. Ленина, д. 29-б (пр. Ленина, д. 29 / ул. Володарского, д. 2, литер Б), от 21 ноября 2018г.;*

2. *Протокол №2 итогового заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца С.Е. Тупилова: дом жилой; флигель; склад; магазин; ворота; ворота», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 31; ул. 8 Марта, д. 6; пр. Ленина, д. 29-б (пр. Ленина, д. 29 / ул. Володарского, д. 2, литер Б), от 19 февраля 2019г.*

Председатель  
экспертной комиссии

И.М. Нестеренко

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

Н.П. Девятова

Член экспертной комиссии

О.Н. Авксентьева

*Дата оформления заключения экспертизы – 19 февраля 2019 г.*

## ПРОТОКОЛ №1

### организационного заседания экспертной комиссии

по вопросу рассмотрения проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца С.Е. Тупикова: дом жилой; флигель; склад; магазин; ворота; ворота», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 31; ул. 8 Марта, д. 6; пр. Ленина, д. 29-б (пр. Ленина, д. 29 / ул. Володарского, д. 2, литер Б)

г.г. Казань, Ижевск

21 ноября 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 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: *Девятову Нину Павловну*

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

Нестеренко И.М. уведомил членов экспертной комиссии о получении от заказчика для проведения государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны. Объект: Памятник истории и культуры регионального значения «Усадьба купца С.Е. Тупикова: дом жилой; флигель; склад; магазин; ворота; ворота», по адресу: г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 31. ул. 8 Марта, 6, пр. Ленина, д. 29-б (пр. Ленина, д. 29 / ул. Володарского, д. 2, литер Б)». Шифр 40-1.17.17-ПЗО, разработанной в 2018 году ГБУК СО НПЦ, в составе:

**Раздел 1. Предварительные работы**

Том 1. Книга 1. Исходная и разрешительная документация ИРД

**Раздел 2. Историко-культурные исследования**

Том 2. Материалы обоснования

Книга 1. Историко-архивные исследования (ИАЗ)

Книга 2. Историко-градостроительные исследования (ИГИ)

Книга 3. Визуально-ландшафтный анализ (ВЛА)

**Раздел 3. Проект (Утверждаемая часть).**

Том 3. Книга 1. Проект границ территории (ТОКН)

Пояснительная записка.

Графическая часть.

Том 3. Книга 2. Проект зон охраны (ПЗО)

Пояснительная записка.

Графическая 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

Н.П.Девятова

Член экспертной комиссии

О.Н.Авксентьева

## ПРОТОКОЛ №2

### итогового заседания экспертной комиссии

по вопросу рассмотрения проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца С.Е. Тупикова: дом жилой; флигель; склад; магазин; ворота; ворота», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 31; ул. 8 Марта, д. 6; пр. Ленина, д. 29-б (пр. Ленина, д. 29 / ул. Володарского, д. 2, литер Б)

г.г. Казань, Ижевск

19 февраля 2019 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:**

**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.

#### **Член 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

**Повестка дня:**

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

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

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

**Решили:**

**1. Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца С.Е. Тупикова: дом жилой; флигель; склад; магазин; ворота; ворота», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 31; ул. 8 Марта, д. 6; пр. Ленина, д. 29-б (пр. Ленина, д. 29 / ул. Володарского, д. 2, литер Б): зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) с установлением двух ее подзон: ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, **особых режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца С.Е. Тупикова: дом жилой; флигель; склад; магазин; ворота; ворота», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 31; ул. 8 Марта, д. 6; пр. Ленина, д. 29-б (пр. Ленина, д. 29 / ул. Володарского, д. 2, литер Б): зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) с установлением двух ее подзон: ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, представленных в составе научно-проектной документации «Проект зон охраны. Объект: Памятник истории и культуры регионального значения «Усадьба купца С.Е. Тупикова: дом жилой; флигель; склад; магазин; ворота; ворота», по адресу: г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 31. ул. 8 Марта, 6, пр. Ленина, д. 29-б (пр. Ленина, д. 29 / ул. Володарского, д. 2, литер Б)». Шифр 40-1.17.17–ПЗО, разработанной в 2018 году ГБУК СО НПЦ, соответствует (ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия и рекомендуется для утверждения в установленном порядке.****

Решение принято единогласно.

2. Ответственному секретарю Экспертной комиссии Н.П.Девятовой 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) Авксентьева 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	Н.П.Девятова
Член экспертной комиссии	О.Н.Авксентьева