

**АКТ**  
**государственной историко-культурной экспертизы**  
**Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального**  
**значения «Особняк Д. А. Бахарева», расположенного по адресу:**  
**Свердловская область, с. Байкалово, ул. Советская, д. 2**

г. Екатеринбург

20 мая 2021 г.

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным Законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ), Постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. N 972 «Об утверждении Положения «О зонах охраны объектов культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Постановление № 972), «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009. № 569 с изменениями и дополнениями (далее – Положение № 569). Экспертиза проводится экспертной комиссией.

Дата начала проведения экспертизы	19 апреля 2021 г.
Дата окончания проведения экспертизы	20 мая 2021 г.
Место проведения экспертизы	г. Екатеринбург
Заказчик экспертизы	Общество с ограниченной ответственностью «АрхПроектРеставрация» г. Екатеринбург.
Исполнители экспертизы	Л.И. Токменинова, М.С. Штиглиц, Ю.И. Аврутов

**Сведения об экспертах**

Фамилия, имя и отчество	<b>Токменинова Людмила Ивановна</b>
Образование	высшее
Специальность	искусствовед
Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	38 лет
Место работы и должность	
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<i>Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 419 от 01.04.2020</i> - выявленные объекты

культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;

- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;
- 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;
- *проекты зон охраны объекта культурного наследия;*
- 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, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ;
- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками

	объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона 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.
--	---

Фамилии, имя, отчество	<b>Штиглиц Маргарита Сергеевна</b>
Образование	высшее
Специальность	архитектор
Ученая степень (звание)	доктор архитектуры
Стаж работы	48 лет
Место работы и должность	профессор Центра инновационных образовательных проектов СПГХПА им. А. Л. Штиглица
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p><i>приказ Министерства культуры Российской Федерации № 419 от 01.04.2020</i></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 исключение объектов культурного наследия из реестра;</li> <li>– документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>– документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>– документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и</li> </ul>

	<p>природного наследия;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</li> <li>– <i>проекты зон охраны объекта культурного наследия;</i></li> <li>– документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.</li> </ul>
--	--

Фамилия, имя и отчество	<b>Аврутов Юрий Иосифович</b>
Образование	высшее
Специальность	Архитектор-реставратор, инженер-строитель
Стаж работы	46 лет
Ученая степень (звание)	нет
Место работы и должность	Образовательная организация высшего образования (частное учреждение) «Международная академия бизнеса и новых технологий (МУБиНТ)», старший преподаватель
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p><i>приказ Министерства культуры Российской Федерации № 1627 от 17.09.2018</i></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</li> </ul>

народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;

- *проекты зон охраны объекта культурного наследия;*

- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;

- 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, указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ;

- 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;

- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.

Эксперты Токменинова Людмила Ивановна, Штиглиц Маргарита Сергеевна, Аврутов Юрий Иосифович признают 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 отвечают за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем заключении экспертизы.

Эксперты Токменинова Людмила Ивановна, Штиглиц Маргарита Сергеевна, Аврутов Юрий Иосифович не имеют родственных связей с заказчиком; 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 Акта экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя и третьих лиц.

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

### **Объект экспертизы**

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Д. А. Бахарева», положенного по адресу: Свердловская область, с. Байкалово, ул. Советская, д. 2.

### **Цель экспертизы**

Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Д. А. Бахарева», расположенного по адресу: Свердловская область, с. Байкалово, ул. Советская, д. 2, режимов использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия; установление требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия.

### **Перечень документов, представленных заказчиком**

Проектная документация «Объект культурного наследия регионального значения «Особняк Д. А. Бахарева», расположенный по адресу: Свердловская область, с. Байкалово, ул. Советская, д. 2. Разработка проекта зон охраны объекта культурного наследия», выполненная ООО «АрхПроектРеставрация» согласно договору с Муниципальным бюджетным учреждением «Байкаловский районный краеведческий музей» (МБУ «БРКМ») от 17.11.2020 г. № 02/2020 в составе:

Раздел 1. Предварительные работы.

Раздел 2. Историко-культурные исследования (Материалы по обоснованию проекта зон охраны объекта культурного наследия).

Раздел 3. Проект зон охраны объекта культурного наследия.

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

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

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

Экспертной комиссией при проведении экспертизы было осуществлено аналитическое изучение материалов проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения: «Особняк Д. А. Бахарева», расположенного по адресу: Свердловская область, с. Байкалово, ул. Советская, д. 2, в целях определения соответствия изучаемых материалов требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Исследования проведены с применением методов историко-архитектурного, историко-градостроительного, ландшафтно-визуального анализа, основанных на материалах натуральных, историко-архивных и библиографических исследований, выполненных в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы. Результаты экспертизы изложены в настоящем заключении и оформлены в виде акта государственной историко-культурной экспертизы.

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

Экспертной комиссией установлено, что проектная документация разработана на основании Договора с Муниципальным бюджетным учреждением «Байкаловский районный краеведческий музей» от 17.11.2021 г. № 02/2019 от «17» ноября 2020 г., а также в соответствии нормативными правовыми актами:

- Постановлением Правительства РФ от 12 сентября 2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативно-правовых актов Правительства Российской Федерации»;

- Постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 г. № 1532 «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»;

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

- Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.07.2009 г. № 621 «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению».

Рассматриваемый проект зон охраны разработан с целью обеспечения сохранности объекта культурного наследия «Особняк Д. А. Бахарева», расположенного по адресу: Свердловская область, с. Байкалово, ул. Советская, д. 2, в его исторической среде на сопряженной с ним территории.

#### Сведения о категории историко-культурного значения и статусе объекта культурного наследия

«Особняк Д. А. Бахарева» приобрел охранный статус объекта культурного наследия регионального значения согласно Постановлению Правительства Свердловской области от 16.11.2012 г. № 1289-ПП.

В Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры народов Российской Федерации) объект зарегистрирован как - «Особняк Д. А. Бахарева», под номером 661710758360005, по адресу: Свердловская область, с. Байкалово, ул. Советская, д. 2, категория историко-культурного значения - регионального значения.

#### Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник (по общей видовой принадлежности – Памятник градостроительства и архитектуры).

Объект представляет собой историко-культурную ценность как пример жилого дома с торговыми помещениями в стилистике эклектики (в «кирпичном» стиле), широко распространенном на Урале в конце XIX в.

До 1918 г. здание принадлежало крестьянину Ирбитского уезда Дмитрию Алексеевичу Бахареву, осуществлявшему ярмарочную и постоянную торговлю бакалейными и колониальными товарами, галантереей, железом и железными товарами, мануфактурой. Д. А. Бахарев был также председателем попечительского совета школы (по материалам летописи Рагозина Георгия Ивановича).

После муниципализации в здании располагались школа II ступени, школа крестьянской молодежи, библиотека. В 1930-е годы в здании находился Исполнительный комитет районного Совета рабочих и крестьянских депутатов. В 1965 году здесь открыт Детский сад № 1 «Центральный».

С 1998 г. здание передано на баланс управления культуры администрации Байкаловского района для устройства краеведческого музея.

Здание представляет собой двухэтажный кирпичный объем,



прямоугольный в плане, усложненный более поздней деревянной пристройкой в виде закрытой лестницы к северному фасаду, не имеющей художественной и исторической ценности.

Главный западный фасад здания представлен плоскостной композицией с активным использованием приемов лицевой кирпичной кладки. По вертикали фасад делится карнизом первого этажа, межэтажным карнизом, декорированным кирпичным поясом «поребрик» и рядами «городки», идущими с раскреповкой по лопаткам, подоконным карнизом второго этажа с подоконными филенками кирпичной кладки, широким карнизом, венчающим второй этаж, с двумя полосами «поребрика». По фасаду размещены лопатки - на уровне первого этажа с филенками и гладкоствольные - на уровне второго этажа. Выступы лопаток соответствуют расположению капитальных несущих стен внутри, декорированы капителями с рядами простых кирпичных карнизов и «поребриком», образованными за счет раскреповки. Лучковые окна фасада обрамлены неширокими наличниками в виде гладких рамок. Дверные проемы также имеют лучковую форму завершения. Три оконные оси на уровне второго этажа объединены козырьком утраченного на сегодняшний день балкона. Металлический козырек на изящных кованых кронштейнах оформлен ажурным подзором.

Боковые северный и южный фасады на четыре оконные оси решены аналогично построению плоскостной композиции главного фасада, за исключением упрощения оформления оконных проемов южного фасада.

Видимая часть восточного дворового фасада имеет плоскостное решение. Композиция фланкирована угловыми пилястрами первого этажа и лопатками второго. По вертикали фасад делится цоколем, фрагментарно сохранившимся межэтажным профилированным карнизом, украшенным кирпичным декором «городки», и завершается венчающим карнизом с полосами «поребрика». Сохранившиеся проемы фасада имеют лучковые кирпичные перемычки.

Ряд оконных и дверных проемов здания на протяжении XX века был заложен или преобразован, на фасадах появились новые проемы. Три оси главного фасада на уровне первого этажа, включающие входной проем, устроенный на месте первоначального оконного, в XX в. были объединены шиферным навесом на деревянных столбах. На протяжении XX в. в здании неоднократно осуществлялись внутренние перепланировки. От первоначального оформления интерьеров сохранились: ребристые перекрытия, большие арочные проемы-порталы в поперечных несущих стенах первого этажа, профилированные потолочные карнизы, потолочные розетки, несколько внутренних дверей с филенчатыми створами, профилированные рамы оконных заполнений.

#### Сведения о предмете охраны объекта культурного наследия

Постановлением Правительства Свердловской области от 16.11.2012 г. № 1289-ПП утвержден предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Д. А. Бахарева», расположенного по адресу: Свердловская область, с. Байкалово, ул. Советская, 2:

- градостроительное решение - фиксация квартальной планировки села в соответствии с планом 1892 года;
- архитектурное решение фасадов в стилистике эклектики (в «кирпичном» стиле): ступенчатые венчающий и междуэтажный карнизы с кирпичным декором «поребриком», филенчатые и гладкие лопатки, рамочные наличники оконных и дверных проемов, кованые элементы навеса и ограждения балкона на западном фасаде, водоприемные воронки с декоративными элементами;
- архитектурное решение интерьера: секционная планировка 1-го этажа, анфиладная планировка 2-го этажа, ребристое перекрытие в помещении 2-го этажа; элементы архитектурного декора 2-го этажа - концентрические потолочные розетки, штукатурные профилированные карнизы и наличники, филенчатые двери с рельефными накладками.

#### Сведения о границах территории объекта культурного наследия на исследуемой территории

Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 25.11.2020 № 1021 утверждены границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Д.А. Бахарева», расположенного по адресу: Свердловская область, с. Байкалово, ул. Советская, 2.

#### Характеристика обосновывающей части проекта

В составе экспертируемой проектной документации приведены результаты историко-культурных исследований, включающие:

- натурные исследования, представленные фотофиксацией объекта исследований с составлением аннотаций к фотографиям;
- историко-архивные и библиографические исследования, представленные результатами поиска, систематизации и изучения в открытых библиографических и архивных источниках информации об объекте культурного наследия, об истории возникновения, развития и изменений памятника;
- историко-архитектурные исследования, представленные результатами изучения данных о строительстве, перестройках и иных изменениях объекта культурного наследия, выявления и описания его архитектурно-стилистических и эстетических характеристик, объемно-пространственных параметров объекта культурного наследия;
- историко-градостроительные исследования, представленные результатами изучения градорегулирующих документов, на основании которых формировалась и развивалась территория поселения, связанная с объектом культурного наследия, в период XIX-XXI вв.;
- анализ изменений градостроительной ситуации на исследуемой территории, вызванных действующими документами территориального планирования и градостроительного зонирования, составление историко-культурного опорного плана (ИКОП).

### Сведения о квартале, ограниченном улицами Советская, Клубная, Мальгина.

Объект культурного наследия располагается в центральной части села, в квартале, ограниченном улицами: Советская, Клубная, Мальгина и занимает угловое положение на пересечении улиц Советская и Клубная.

Рассматриваемый квартал расположен северо-восточнее относительно центра села. Формирование данной части поселения началось в середине XIX века. Ряды застройки («порядки») первоначально располагались хаотично, жилые дома размещались вдоль протяженных сторон квартала.

Первые сведения о формировании земельных участков в границах рассматриваемого квартала относятся к концу XIX века, по ним квартал представлен сформировавшимся, усадебные участки располагались периметрально. Таким образом, современные границы рассматриваемого квартала уже сформировались к началу XX века.

На топографической съемке видно, что рассматриваемый квартал сохранил периметральную застройку квартала, состоящую, преимущественно, из одно-двухэтажных жилых строений.

В данном квартале располагается всего один объект культурного наследия – исследуемый объект «Особняк Д. А. Бахарева».

Прочие здания квартала на сегодняшний день не имеют историко-культурной ценности. Они располагаются в соседстве с объектом культурного наследия, но не соответствуют ему по периодике строительства и стилистике. В соседних кварталах также отсутствуют объекты культурного наследия.

Таким образом, исследуемый квартал был заложен в XIX веке на северо-востоке от современного центра села. За XX век застройка квартала почти полностью утратила свой исторический облик, за исключением восточной границы квартала, при этом высотность застройки осталась фактически неизменной.

### Сведения о территории земельного участка объекта культурного наследия

Детальная планировка представлена на плане земельного участка в составе технического паспорта здания 1987 г. На плане обозначен участок неправильной формы, каменное здание расположено в западном углу участка. Здание от улиц отделено палисадником. По углам границ участка, обращенным вглубь квартала, в хозяйственной зоне бывшей усадьбы размещены небольшие деревянные постройки и навесы.

На плане участка, в составе технического паспорта здания 2000 года, территория участка увеличена (прирезана часть территории в восточном углу участка) и близка по размерам и очертанию к фактически занимаемой в настоящее время Муниципальным бюджетным учреждением «Байкаловский районный краеведческий музей». Следует отметить, на плане 2000 г. отсутствуют все деревянные постройки и навесы вдоль юго-восточной границы участка. При межевании 2010-х гг. территория земельного участка

была значительно уменьшена в связи с проводимыми инженерными работами по подведению инженерных коммуникаций к зданию.

Таким образом, исследуемая территория подвергалась изменениям на протяжении всего XX века в сторону расширения границ, в 2010 гг. территория отведенного земельного участка сократилась.

В современной градостроительной ситуации рассматриваемый объект культурного наследия регионального значения «Особняк Д.А. Бахарева» расположен на кадастровом участке № 66:05:2601003:100, который существенно меньше фактически занимаемой территории Муниципального бюджетного учреждения «Байкаловский районный краеведческий музей».

#### Сведения об других объектах культурного наследия в границах проектирования, их территориях и зонах охраны.

В границах проектирования зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Д. А. Бахарева», расположенного по адресу: Свердловская область, с. Байкалово, ул. Советская, д. 2, другие объекты культурного наследия, их территории и зоны охраны - отсутствуют.

#### Сведения о результатах историко-градостроительного анализа в границах проектирования

Каменное здание «Особняк Д. А. Бахарева» появилось в угловой усадьбе в конце XIX века и зафиксировало своим массивным объемом угол квартала.

Исследуемый квартал сформировался к концу XIX века. В течении XX века квартал частично утратил свою историческую планировку с усадебной застройкой.

Историко-градостроительный анализ показывает, что на протяжении XX века границы квартала не менялись, границы земельного участка рассматриваемого объекта культурного наследия изменялись дважды в сторону расширения его границ. При межевании в 2010-х гг. отведенный земельный участок объекта был существенно уменьшен.

В границах проектирования, в квартале, расположенном напротив главного уличного фасада «Особняка Д.А. Бахарева» по ул. Советской, была утрачена историческая и средовая застройка конца XIX - начала XX вв. Границы межевания в северной части этого квартала отсутствуют, исторические границы усадеб утрачены, территория имеет стихийное озеленение.

#### Сведения о результатах анализа современной градостроительной ситуации в границах проектирования

Объект культурного наследия «Особняк Д.А. Бахарева» занимает северо-западный угол квартала, на пересечении улиц Советской и Клубной.

Архитектурный образ памятника наиболее целостно визуально воспринимается с противоположной стороны улицы Советская, от перекрестка улиц Советская и Клубная, являясь локальным архитектурным акцентом каменной архитектуры, обогащающим деревянную застройку села.

Современная красная линия застройки квартала формируется жилой одно-двухэтажной застройкой, изрядно поредевшей, что связано с общим упадком жизни на селе.

Объект воспринимается обособленно в окружающей среде, так как историческая застройка в квартале утрачена или девальвирована, с двух сторон объект окружен открытым пространством со стихийным озеленением. В квартале напротив объекта в современной градостроительной ситуации существует большая незастроенная территория, с утраченной полностью исторической застройкой.

Современная территория (по границам ограды вдоль улиц и внутриквартальных заборов) музея, размещенного в исследуемом здании, близка по размерам и положению границ к границам ранее существовавшей усадьбы, которая была сформирована хозпостройками, расположенными по периметру земельного участка.

В современной градостроительной ситуации отмежеванные границы земельного участка почти совпадают с габаритами здания с небольшим палисадником вдоль уличных фасадов и незначительной дворовой территорией со стороны восточного фасада, то есть историческая территория усадьбы уменьшена почти в три раза. Фактически, в настоящее время, музейным комплексом используется вся территория бывшей усадьбы под различные мероприятия и экспозиции.

Современное использование объекта культурного наследия «Особняк Д. А. Бахарева» - краеведческий музей.

«Особняк Д. А. Бахарева» представляет собой историко-культурную ценность как образец жилого дома с торговыми помещениями на первом этаже, возведенный в формах «кирпичного» стиля направления эклектики.

#### Сведения о результатах ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия с окружающей застройкой и ландшафтным окружением.

Рассматриваемый объект расположен на территории со спокойным рельефом, понижающимся плавно по направлению к руслу р. Сарабайка. Рельеф имеет общий уклон с юго-запада на северо-восток. Ярким акцентом природного ландшафта является пойма реки Сарабайка, находящаяся на расстоянии 200 метров на северо-восток от исследуемого объекта.

Проведены натурные исследования на предмет выявления композиционных связей объекта с окружающей застройкой и ландшафтом.

В процессе исследований выполнены фотопанорамы с оптимальных точек визуального восприятия объекта.

Вдоль улицы Советской, по направлению к центру села просматривается композиционная связь «Особняка Д. А. Бахарева» с Покровским храмом, XVIII-XIX вв. периода возведения, который в настоящее время утратил свою колокольню, являвшейся изначально высотной доминантой села. Условная композиционная ось идет от объекта к главному объему церкви - по касательной к изгибу ул. Советской. Визуально Покровский храм,

расположенный в квартале по диагонали, хорошо просматривается от исследуемого памятника. (Покровский храм не является объектом культурного наследия).

Композиционные связи с застройкой вдоль ул. Советской не сохранились, так как существовавшая рядом застройка утрачена. Планировочная структура центральной части села поддерживается трассировкой улиц. Памятник в современной ситуации по-прежнему фиксирует угол квартала.

#### Сведения о результатах анализа композиционных связей объекта с архитектурными, высотными доминантами на исследуемой территории

В результате ландшафтно-визуального анализа выявлено, что объект, будучи локальным архитектурным акцентом в современном ландшафтном и архитектурном окружении, не является высотной доминантой в квартале и в пространственном канале улицы. Объект является выразительным элементом градостроительной среды, обогащающим современную застройку.

Архитектурной и высотной доминантой в центральной части села была Покровская церковь (конца XVIII-начала XIX вв.). В настоящее время, в связи с утратой объемов колокольни и ярусного завершения четверика храма, церковь высотной доминантой не является.

Композиционная связь исследуемого объекта и Покровского храма выявляется расположением этих объектов по одной оси, в продолжении условной линии, проходящей по касательной к общему изгибу улицы по направлению к центру села.

#### Сведения о результатах анализа градостроительной документации, разработанной и утвержденной в отношении территории объекта культурного наследия и прилегающей территории.

Объект культурного наследия «Особняк Д. А. Бахарева» расположен в квартале, ограниченном улицами Советская, Клубная и Мальгина.

Утверждены границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Д. А. Бахарева». (Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области № 1021 от 25.11.2020 г.) Границы зон охраны в отношении объекта не назначались (в настоящем времени отсутствуют).

В соответствии с правилами землепользования и застройки Байкаловского сельского поселения, утвержденными решением Думы Байкаловского сельского поселения от 29.12.2012 № 177 (с изменениями от 30.04.2020), исследуемая территория в границах проектирования относится к двум зонам: Ж-1 – Жилая зона индивидуальной застройки – территории, застроенные или планируемые к застройке индивидуальными жилыми домами, блокированными домами, а также для размещения участков для ведения личного подсобного хозяйства; ОЖ – Общественно-жилая зона – территории, застроенные или планируемые к застройке многоквартирными домами, административно-деловыми, банковскими, торговыми зданиями, зданиями

многофункционального назначения, объектами лечебно-оздоровительного, учебного, социального и коммунально-бытового назначения, вспомогательными зданиями и сооружениями, для размещения скверов, игровых и спортивных площадок.

При определении состава и границ зон охраны объекта культурного наследия учитывались следующие факторы: композиционные связи объекта с окружающей застройкой, с историческими архитектурными доминантами (с объемом Покровского храма) и предлагаемое функциональное назначение по условиям ПЗЗ на исследуемой территории.

#### Характеристика утверждаемой части Проекта

Раздел 3. Проект зон охраны объекта культурного наследия включает:

1. Обоснование принятых зон охраны, режима использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон;
2. Материалы для утверждения зон охраны объекта культурного наследия, включающие:
  - 2.1. Описание границ зон охраны объекта культурного наследия;
  - 2.2. Перечень координат поворотных (характерных) точек границ зон охраны объекта культурного наследия;
  - 2.3. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия;
3. Схему зон охраны объекта культурного наследия М 1:1000.

В соответствии с требованиями Федерального закона №73-ФЗ и Постановления № 972, а также на основании выполненных комплексных научных исследований проектом предлагается установить следующий состав зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Д. А. Бахарева»:

1. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (ЗРЗ-1), обеспечивающая условия наилучшего визуального восприятия объекта культурного наследия в ансамбле с окружающей застройкой; обеспечивающая условия оптимальной организации хозяйственной деятельности на территории, непосредственно связанной с территорией объекта культурного наследия.

2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (ЗРЗ-2), обеспечивающая условия наилучшего визуального восприятия объекта с внутренней дворовой территории; условия оптимальной организации функционирования и хозяйственной деятельности краеведческого музея (здания с общественными и просветительскими функциями) на участке, граничащем с территорией объекта культурного наследия, с возможностью устройства хозяйственных построек, имитирующих усадебные постройки, и организацией музейных экспозиций, постановкой экспонатов под открытым небом.

3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 (ЗРЗ-3), обеспечивающая условия оптимальной организации хозяйственной

деятельности на территории музейной застройки, пограничной с ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2; обеспечивающая возможность реконструкции существующих объектов капитального и некапитального строительства, возведение новых объектов с ограничением по параметрам высотности не более 9 метров общей высоты; обеспечивающая условия визуального восприятия объекта культурного наследия вдоль пространственного канала улицы и с прилегающей территории земельного участка бывшей усадебной территории.

4. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 4 (ЗРЗ-4), обеспечивающая условия оптимальной организации хозяйственной деятельности на территории общего пользования, при возможности создания зоны рекреации, устройства парка, сквера, возведения общественной и жилой застройки, на территории, пограничной с ЗРЗ-1; обеспечивающая возможность реконструкции существующих объектов капитального и некапитального строительства, возведение новых объектов с ограничением по параметрам высотности не более 9,5 метров общей высоты; обеспечивающая условия визуального восприятия объекта культурного наследия вдоль пространственного канала улицы.

Охранная зона объекта культурного наследия не назначается, так как ранее была назначена и утверждена территория объекта культурного наследия с достаточно большим отступом от здания по всему его периметру с целью обеспечения физической сохранности объекта. На территории, сопряженной с территорией объекта культурного наследия, назначены зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности с установленными режимом и регламентами, позволяющими организовать визуальное восприятие объекта и его сохранность в историко-градостроительной среде.

Зона охраняемого природного ландшафта не назначается, так как ценный природный ландшафт в границах проектирования отсутствует.

#### Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия

Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Д. А. Бахарева», расположенного по адресу: Свердловская область, с. Байкалово, ул. Советская, д. 2 (далее объект), устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона №73-ФЗ и Постановления № 972.

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

- 1) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;
- 2) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства;
- 3) благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных и велосипедных дорожек, площадок, тротуаров, традиционных



материалов (гранит, гравийная смесь) или имитирующих натуральные материалы (искусственный камень);

4) восстановление вдоль улиц аллеиных посадок низкорослых деревьев с компактной кроной, не препятствующих визуальному восприятию объекта;

5) прокладка инженерных коммуникаций подземным способом с последующим восстановлением нарушенных участков благоустройства;

6) посадка кустарников, разбивка газонов, цветников;

7) ремонт и реконструкция существующей инженерной инфраструктуры;

8) организация временных парковок на специально отведенных площадках с расчетным количеством мест согласно местным нормативам;

9) использование подземного пространства для обеспечения современного функционирования объекта и окружающей его застройки;

10) размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление, а также временных строительных ограждающих конструкций;

11) устройство архитектурной подсветки объекта и прилегающей территории.

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

1) размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожаро- и взрывоопасности;

2) возведение наземных объектов капитального и некапитального строительства, кроме сооружений, необходимых для технического обслуживания подземных сооружений;

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

4) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на грунты и оказывающих негативное воздействие на Объект;

5) 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;

6) установка отдельно стоящих средств наружной рекламы;

7) прокладка инженерных коммуникаций наземным и надземным способами;

8) проведение земляных работ без соблюдения требований в области охраны объектов археологического наследия.

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

1) капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального и некапитального строительства без увеличения их высотной составляющей;

2) строительство новых одноэтажных хозпостроек (с внешней отделкой из традиционных строительных материалов (кирпич, камень, дерево, кровельная сталь) или материалов, их имитирующих) по границе бывшей территории усадебной застройки при наличии исторических, графических или археологических сведений об историко-градостроительной среде этой территории;

3) использование подземного пространства для обеспечения современного функционирования объекта и окружающей его застройки;

4) прокладка инженерных коммуникаций подземным способом с последующим восстановлением нарушенных участков земли и благоустройства;

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

6) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства;

7) организация временных парковок на специально отведенных площадках с расчетным количеством мест согласно местным нормативам;

8) благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных дорожек, площадок, тротуаров традиционных материалов (гранит, гравийная смесь) или имитирующих натуральные материалы (искусственный камень);

9) размещение музейных экспонатов, предметов быта и старины или их имитаций в просветительских и культурологических целях;

10) посадка низкорослых деревьев с компактной кроной, кустарников, разбивка газонов, цветников, устройство элементов ландшафтного дизайна (альпийские горки, малые водоемы, сад камней, искусственные водопады и прочее);

11) устройство ограды территории музейного комплекса, въездных ворот из деревянных или металлических элементов (со сквозным заполнением, с возможным использованием декоративных элементов, высотой не более 2,5 м);

12) устройство архитектурной подсветки объекта и прилегающей территории.

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

1) прокладка наземным и надземным способами инженерных коммуникаций;

2) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на грунты и оказывающих негативное воздействие на

Объект;

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

4) проведение земляных работ без соблюдения требований в области охраны объектов археологического наследия.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 (ЗРЗ-3) объекта разрешается:

1) капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального и некапитального строительства без увеличения их высотной составляющей;

2) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства;

3) строительство новых одноэтажных и двухэтажных объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

- ограничение по высотным параметрам - не более 9,0 метров общей высоты;

- коэффициент плотности застройки земельного участка – не более 0,5;

- возведение в аутентичных строительных материалах (кирпич, дерево, металлическая скатная кровля) и стилистике, соответствующей историко-градостроительной среде конца XIX – начала XX вв. с возможным упрощением форм и приемов стиля архитектуры жилых домов и хозяйственных построек усадебного типа;

4) строительство новых одноэтажных хозпостроек (с внешней отделкой из традиционных строительных материалов (кирпич, камень, дерево, кровельная сталь) или материалов, их имитирующих);

5) использование подземного пространства для обеспечения современного функционирования объекта и окружающей его застройки;

6) прокладка инженерных коммуникаций подземным способом с последующим восстановлением нарушенных участков земли и благоустройства;

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

8) организация временных парковок на специально отведенных площадках с расчетным количеством мест согласно местным нормативам;

9) благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных дорожек, площадок, тротуаров традиционных материалов (гранит, гравийная смесь) или имитирующих натуральные материалы (искусственный камень);

10) посадка низкорослых деревьев с компактной кроной, кустарников, разбивка газонов, цветников, устройство элементов ландшафтного дизайна (альпийские горки, малые водоемы, сад камней, искусственные водопады и прочее);

11) устройство ограды территории музейного комплекса, въездных ворот из деревянных или металлических элементов (со сквозным заполнением, с возможным использованием декоративных элементов, высотой не более 2,5 м);

12) устройство архитектурной подсветки объекта и прилегающей территории.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 (ЗРЗ-3) объекта запрещается:

1) прокладка наземным и надземным способами инженерных коммуникаций;

2) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на грунты и оказывающих негативное воздействие на Объект;

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

4) проведение земляных работ без соблюдения требований в области охраны объектов археологического наследия.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 4 (ЗРЗ-4) объекта разрешается:

1) капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального и некапитального строительства с учетом ограничений для строительства новых объектов в этой зоне (ЗРЗ-4);

2) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства;

3) устройство сквера, парка как территории общего пользования;

4) строительство новых одноэтажных и двухэтажных объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

- ограничение по высотным параметрам - не более 9,5 метров общей высоты;

- коэффициент плотности застройки земельного участка – не более 0,5;

- возведение в аутентичных строительных материалах (кирпич, дерево, металлическая скатная кровля) и стилистике, соответствующей историко-градостроительной среде конца XIX – начала XX вв. с возможным упрощением форм и приемов стиля архитектуры жилых домов и хозяйственных построек усадебного типа;

5) строительство новых одноэтажных хозпостроек (с внешней отделкой из традиционных строительных материалов (кирпич, камень, дерево, кровельная сталь) или материалов, их имитирующих);

6) использование подземного пространства для обеспечения современного функционирования объекта и окружающей его застройки;

7) прокладка инженерных коммуникаций подземным способом с последующим восстановлением нарушенных участков земли и

благоустройства;

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

9) организация временных парковок на специально отведенных площадках с расчетным количеством мест согласно местным нормативам;

10) благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных и велосипедных дорожек, площадок, тротуаров традиционных материалов (гранит, гравийная смесь) или имитирующих натуральные материалы (искусственный камень);

11) устройство детских и спортивных площадок в соответствии действующими нормативами;

12) посадка низкорослых деревьев с компактной кроной, кустарников, разбивка газонов, цветников, устройство элементов ландшафтного дизайна (альпийские горки, малые водоемы, сад камней, искусственные водопады и прочее);

13) устройство ограды территории по границе земельного участка и въездных ворот из деревянных или металлических элементов (со сквозным заполнением, с возможным использованием декоративных элементов, высотой не более 2,5 м);

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 4 (ЗРЗ-4) объекта запрещается:

1) прокладка наземным и надземным способами инженерных коммуникаций;

2) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на грунты и оказывающих негативное воздействие на Объект;

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

4) проведение земляных работ без соблюдения требований в области охраны объектов археологического наследия.

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

- Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» ( в ред. на 30.04.2021 г.).

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ.

- Закон Свердловской области от 21.06.2004 г. № 12-ОЗ «О государственной охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) в Свердловской области» (с изменениями на 22.03.2018 г.).

- Постановление Правительства РФ от 12.09.2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия

(памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативно-правовых актов Правительства Российской Федерации».

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

- Методические рекомендации «Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест». М., 1990 г.

- Правила землепользования и застройки Байкаловского сельского поселения, утвержденные решением Думы Байкаловского сельского поселения от 29.12.2012 № 177 с изменениями от 30.04.2020 г.

### **Обоснование вывода экспертизы**

Экспертной комиссией установлено: проектная документация – «Объект культурного наследия регионального значения «Особняк Д.А. Бахарева», расположенный по адресу: Свердловская область, с. Байкалово, ул. Советская, д. 2. Разработка проекта зон охраны объекта культурного наследия», разработана ООО «АрхПроектРеставрация» (г. Екатеринбург), с применением методов историко-архитектурного и градостроительного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы.

Экспертами изучена представленная проектная документация, проанализированы исторические, картографические, библиографические, иконографические источники, сложившаяся градостроительная ситуация, исследована в историческом аспекте по настоящее время объемно-пространственная структура бывшей усадьбы, высотный анализ возможной застройки, выполнена оценка проектных предложений по определению границ зон охраны объекта культурного наследия.

Рассмотрев Разделы 1, 2 Обосновывающей части проекта, эксперты отмечают разносторонний и системный подход авторов к разработке рассматриваемой территории, тщательность и глубину проведенной научно-исследовательской работы, результатом которой являются историко-культурный опорный план, на территории которого находится объект культурного наследия, М 1:1000; карта (схема) ландшафтно-визуального анализа с указанием точек визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения, М 1:1000, послужившие обоснованием при определении границ территорий зон охраны объекта культурного наследия «Особняк Д. А. Бахарева», по адресу: Свердловская область, с. Байкалово, ул. Советская, д. 2.

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия «Особняк Д. А. Бахарева» в его исторической среде на сопряженной с ним территории проектом устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия:

1. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (ЗРЗ-1);
2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (ЗРЗ-2);

3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 (ЗРЗ-3);
4. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 4 (ЗРЗ-4).

Графические приложения и описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия выполнены в соответствии с требованиями нормативных правовых актов в системе координат МСК-66.

Документация содержит необходимый комплект текстовых и графических материалов, отражающих состав зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Обособняк Д. А. Бахарева», расположенного по адресу: Свердловская область, с. Байкалово, ул. Советская, д. 2, описание режимов использования земель, требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия.

Решения, предлагаемые рассматриваемым проектом, соответствуют задачам государственной охраны объекта культурного наследия «Обособняк Д. А. Бахарева», а также цели сохранения визуального восприятия данного объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде, которая также сохраняется.

Представленный на рассмотрение экспертной комиссии проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Обособняк Д. А. Бахарева», разработан в соответствии с Положением о зонах охраны объектов культурного наследия, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 12.09.2015 г. № 972, в части состава зон охраны, требований к материалам историко-культурных исследований, требований к проектной документации, режимам использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны.

## **ВЫВОД ЭКСПЕРТИЗЫ**

**Установление границ зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Обособняк Д. А. Бухарева», расположенного по адресу: Свердловская область, с. Байкалово, ул. Советская, д. 2, предусмотренных проектной документацией «Объект культурного наследия регионального значения «Обособняк Д. А. Бахарева», расположенный по адресу: Свердловская область, с. Байкалово, ул. Советская, д. 2. Разработка проекта зон охраны объекта культурного наследия», разработанной ООО «АрхПроектРеставрация» (г. Екатеринбург), соответствует (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.**

*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.*

**Приложения к настоящему Акту историко-культурной экспертизы:**

1. Приложение 1. Историко-культурный опорный план. М 1:1000.
2. Приложение 2. Схема зон охраны объекта культурного значения. М 1:1000.
3. Приложение 3. Протокол №1 организационного заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Д. А. Бахарева», по адресу: Свердловская область, с. Байкалово, ул. Советская, д. 2 – на 3л.
4. Приложение 4. Протокол №2 заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Д. А. Бахарева», по адресу: Свердловская область, с. Байкалово, ул. Советская, д. 2 - на 1 л.

Дата оформления заключения экспертизы - 20 мая 2021 г.

**Председатель комиссии**

**Л. И. Токменинова**

**Ответственный секретарь комиссии**

**М. С. Штиглиц**

**Член комиссии**

**Ю. И. Аврутов**