

**Акт**  
**по результатам государственной историко-культурной экспертизы**  
**проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения**  
**«Дом жилой с магазином (дом Телегиных)», расположенного по адресу: Свердловская**  
**область, г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 1 (шифр: 050221/07-21-01), разработанного**  
**ООО «НПФ «ГАМАС» в 2021 году.**

**1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы.**

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза (далее – экспертиза) проведена экспертной комиссией в период с 10.11.2021 г. по 10.12.2021 г.

**2. Место проведения экспертизы.**

г. Санкт-Петербург, г. Екатеринбург.

**3. Заказчик экспертизы.**

ООО «НПФ «ГАМАС» 196608, г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, бульвар Октябрьский, д. 50/30, лит. А ИНН 7816457980, ОГРН 1087847039961.

**4. Сведения об экспертах.**

Государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией в следующем составе:

**Председатель экспертной комиссии:**

**Васильев Николай Валерьевич**, образование высшее; специальность: архитектор-реставратор; стаж работы в сфере сохранения объектов культурного наследия 30 лет; место работы и должность: Директор АНО «ЭКОН». Государственный эксперт (приказ Минкультуры Российской Федерации об аттестации государственных экспертов государственной историко-культурной экспертизы от 02.10.2019 № 1478), профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;
- документы, обосновывающие изменение 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;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;
- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона 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.

**Ответственный секретарь экспертной комиссии:**

**Николаева Вероника Николаевна**, образование высшее; специальность: архитектор; стаж работы в сфере сохранения объектов культурного наследия 19 лет; место работы, должность: главный архитектор проекта ООО «АВЕРО ГРУП». Государственный эксперт (приказ Минкультуры Российской Федерации об аттестации государственных экспертов государственной историко-культурной экспертизы от 25.08.2020 г. № 996), профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;
- проекты зон охраны объекта культурного наследия;
- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

**Член экспертной комиссии:**

**Овсянникова Анна Александровна**, образование высшее, специальность: архитектор; стаж работы 46 лет; место работы, должность: главный архитектор ООО «Архитектурная мастерская Н.Ф. Никитина». Государственный эксперт (приказы Минкультуры России об аттестации государственных экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 16.08.2017 № 1380, от 25.08.2020 № 996), профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- 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 объектов культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;
- проекты зон охраны объекта культурного наследия;
- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

**5. Информация о том, что, в соответствии с законодательством Российской Федерации, эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении:**

Эксперты предупреждены об ответственности за достоверность сведений, изложенных в заключении, в соответствии с законодательством Российской Федерации, Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным

Постановлением Российской Федерации № 569 от 15 июля 2009 г. (в действующей редакции)

Председатель экспертной комиссии: Н. В. Васильев  
Ответственный секретарь экспертной комиссии: В. Н. Николаева  
Член экспертной комиссии: А. А. Овсянникова

## **6. Цели и объект экспертизы.**

### **6.1. Цели экспертизы.**

Установление границ зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Дом жилой с магазином (дом Телегиных)», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 1.

Установление режимов использования земель и земельных участков на основании п.2 и п.4 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ, и в соответствии с п.3 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ, а также требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазином (дом Телегиных)», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 1.

### **6.2. Объект экспертизы.**

«Проект зон охраны объектов культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазином (дом Телегиных)», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 1» (шифр: 050221/07-21-01), разработанный ООО «НПФ «ГАМАС» в 2021 году.

## **7. Перечень документов, предоставленных заказчиком:**

«Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазином (дом Телегиных)», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 1 (шифр: 050221/07-21-01), разработанный ООО «НПФ «ГАМАС» в 2021 году.

## **8. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результат экспертизы.**

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

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

Настоящая экспертиза проведена в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон 73-ФЗ), Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569, Положением о зонах охраны

объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Проведенные в процессе разработки проекта зон охраны углубленные архивно-библиографические исследования были признаны экспертной комиссией достаточными для принятия решения.

В рамках настоящей экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

- 1) анализ представленных заказчиком материалов и документации;
- 2) визуальное обследование;
- 3) фотофиксация (Приложение №1).

Результаты проведенных исследований оформлены в виде акта государственной историко-культурной экспертизы.

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

### **10.1. Общие учетные сведения.**

Объект культурного наследия регионального значения ансамбль «Дом жилой с магазином (дом Телегиных)» находится в историческом центре города.

Квартал, в котором расположен исследуемый памятник, сформировался на рубеже XVIII - XIX вв. При этом начало освоения данной территории относится к 1770 – м гг. Застройка квартала в конце XIX – нач. XX вв. состояла в основном из двухэтажных жилых каменных и полукаменных домов, поставленных по красной линии улицы и решенных в духе эклектики. Усадьбы, расположенные в этом районе, как правило, имели двухчастную структуру, образованную двумя функциональными зонами. В составе жителей преобладали купцы и мещане. В советский период была частично утрачена историческая застройка, однако большая часть квартала сохраняла свою пространственно-планировочную структуру и масштабность.

Объект указан на квартальных планах середины XIX в., однако существующий относится к 1890 г. На сегодняшний день здание сохраняет объемно-планировочное решение начала XX века, габариты, этажность, форму крыши, архитектурное решение фасадов.

Объект представляет собой историко-культурную ценность, являясь образцом крупного торгового сооружения Екатеринбурга конца XIX-начала XX века. Фасадная композиция дома стилистически (эклектика с преобладанием элементов барокко) близка к постройкам архитектора Ю. О. Дютеля.

Объект культурного наследия взят под государственную охрану Решением Свердловского областного совета народных депутатов «О взятии под государственную охрану памятников истории и культуры Свердловской области» от 31 декабря 1987 г. № 535 в качестве памятника истории регионального значения.

Предмет охраны утвержден Приказом Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 1 октября 2013 г. № 2000 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный жилой с магазином (дом Телегиных)», расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 1/ ул. Вайнера, д. 14».

Границы территории рассматриваемого Объекта и режимы использования

территории утверждены Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 6 ноября 2020 г. № 970 «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный жилой с магазином (дом Телегиных)», расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 1/ ул. Вайнера, д. 14, и режима использования данной территории».

На рассматриваемой территории расположены следующие объекты культурного наследия регионального значения, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

1. «Дом горсовета №5 («Дом коммуна»)» (г. Екатеринбург, ул. Вайнера, д. 9а).

Реквизиты правового акта о постановке на государственный учет: Постановление Правительства Свердловской области №859-ПП от 28.12.2001 г.

Внесение в Единый государственный реестр объектов культурного наследия: 661710782270005.

2. «Доходный дом М. И. и В. И. Дмитриевых» (г. Екатеринбург, ул. Вайнера, д. 16).

Реквизиты правового акта о постановке на государственный учет: Решение Свердловского облисполкома №454 от 04.12.1986 г.; Постановление Правительства Свердловской области №1056-ПП от 29.10.2007 г.

Внесение в Единый государственный реестр объектов культурного наследия: 661610733340005.

3. «Жилой дом» (г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 23).

Реквизиты правового акта о постановке на государственный учет: Решение Свердловского облисполкома №75 от 18.02.1991 г.

Внесение в Единый государственный реестр объектов культурного наследия: 661710943920005.

4. «Дом жилой с лавкой» (г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 29-а).

Реквизиты правового акта о постановке на государственный учет: Постановление Правительства Свердловской области №859-ПП от 28.12.2001 г.

Внесение в Единый государственный реестр объектов культурного наследия: 661711004950005.

5. «Доходный дом купца Е.Е. Емельянова» (г. Екатеринбург, ул. Вайнера, д. 12);

Реквизиты правового акта о постановке на государственный учет: Решение Свердловского облисполкома №16 от 11.08.1980 г. Постановление Правительства Свердловской области №1056-ПП от 29.10.2007 г.

Внесение в Единый государственный реестр объектов культурного наследия: 661610733070005.

6. «Дом городской головы Симанова как пример городского особняка второй половины XIX в.» (г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 4).

Реквизиты правового акта о постановке на государственный учет: Решение Свердловского областного Совета народных депутатов №454 от 04.12.1986 г.

Внесение в Единый государственный реестр объектов культурного наследия: 661710756600005.

7. «Банк Русско-Азиатский» (г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 32/ ул. Вайнера, д. 22-24).

Реквизиты правового акта о постановке на государственный учет: Постановление Правительства Свердловской области №859-ПП от 28.12.2001 г.

Внесение в Единый государственный реестр объектов культурного наследия:

661510212040005.

8. «Дом жилой с магазином (дом Телегиных)» (г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 1).

Реквизиты правового акта о постановке на государственный учет: Решение Свердловского областного Совета народных депутатов №454 от 04.12.1986 г. Постановление Правительства Свердловской области №1056-ПП от 29.10.2007 г.

Внесение в Единый государственный реестр объектов культурного наследия: 661610733340005.

Выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия, на рассматриваемой территории отсутствуют.

## **10.2. Градостроительное положение, история освоения участка.**

Объект культурного наследия расположен в квартале, ограниченном улицами Вайнера, Попова, Хохрякова, Малышева.

Объект расположен в исторической части города Екатеринбурга, формирование которой началось в XVIII веке. Территория квартала находилась в первые годы существования города за пределами городской крепости.

Объект расположен на углу двух улиц Попова и Вайнера (прежние названия: Манакóва, Денíсова, примерно с 1845 — Успénская), в оживленном торговом квартале поблизости от главной площади города, граничит по южной стороне с двухэтажным зданием современного года постройки.

Конфигурация плана близка к Г-образной, северо-восточный угол срезан.

Здание нежилое, используется под магазины, и складские помещения, а также в качестве административных помещений.

Сохранность условий визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде обеспечивается исторической трассировкой улиц Попова и Вайнера на рассматриваемом участке. В этом случае, происходит визуальное взаимодействие ценных фрагментов исторической застройки и современного градостроительного окружения. К исторически ценной застройке относятся объекты культурного наследия, имеющие визуальную связь с рассматриваемым объектом и воспринимаемые с ним в одном видовом кадре. К таким объектам относятся:

- «Дом горсовета №5 («Дом коммуна»)» (г. Екатеринбург, ул. Вайнера, д. 9а);
- «Доходный дом М. И. и В. И. Дмитриевых» (г. Екатеринбург, ул. Вайнера, д. 16);
- «Доходный дом купца Е.Е. Емельянова» (г. Екатеринбург, ул. Вайнера, д. 12);
- «Дом городской головы Симанова как пример городского особняка второй половины XIX в.» (г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 4).

Преимуществом в организации квартальной застройки позволяет сохранять композиционную роль объекта культурного наследия в структуре города. Рассматриваемый объект является частью исторической застройки XIX-XX веков. Он органично взаимодействует с застройкой данного и прилегающих кварталов, имеет визуальную и историческую связь с расположенными рядом объектами культурного наследия.

Основные входы в здание расположены со стороны восточного лицевого фасада, ориентированного на ул. Вайнера.

По периметру рассматриваемый квартал застроен 4-5-ти этажными зданиями, расположенными вдоль улиц Хохрякова, Малышева и Попова, а также 2-3-х этажными зданиями, вдоль улиц Малышева и Вайнера, и на пересечении улицы Попова с Вайнера.

Дворовая территория квартала хаотично разбита на множество земельных участков

неправильной формы, на которых расположены здания малой этажности (до 3-х этажей) и одноэтажные строения (вспомогательные и малоценные внутриквартальные постройки – трансформаторные будки, гаражи, пристройки и прочее). Многие одно- и двухэтажные здания в глубине квартала располагаются на исторически сложившихся территориях, ранее принадлежавших усадьбам, а также сохранили исторический облик и архитектуру близкую к архитектуре соседствующих объектов культурного наследия, что визуально связывает их между собой.

Доминантами по высоте на проектируемой территории являются два здания: 4-5-ти этажный дом, расположенный на пересечении улиц Малышева и Вайнера (рис. 8), примыкающий к южному фасаду объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом М. И. и В. И. Дмитриевых» (г. Екатеринбург, ул. Вайнера, д. 16); 14-ти этажное высотное офисное здание с остекленными фасадами, расположенное на пересечении улиц Попова и Вайнера, почти напротив рассматриваемого объекта.

Озеленение в рассматриваемом квартале почти отсутствует. Представлено точечными посадками лиственных деревьев и кустарников вдоль проезжей части улиц Хохрякова и Малышева. Внутриквартальная территория, где расположены дворовые территории жилых домов имеет озеленение в виде кустарников и газонов, в основном стихийное.

### **10.3. История строительства и использования объекта.**

29 января 1846 г. А. С. Телегин (купец екатеринбургской 3-й гильдии) выразил желание «выстроить каменное строение дом на Торговой площади», так называемой Торговой стороне, формирование которой началось почти одновременно с возникновением завода-крепости Екатеринбурга. Место для постройки дома было приобретено А.С. Телегиным у наследников мастерового Алексея Овчинникова. Дом этот неизменно принадлежал семейству Телегиных. На большом усадебном участке находились также службы, баня, кухня; на первом этаже жилого дома разместился магазин.

После кончины Арсения Степановича ему наследовал сын Ефим Арсеньевич, сменивший к 1887 году купеческий статус на статус почетного потомственного гражданина. Вместе с ним в доме проживал сын Олимпий с большой семьей – супругой Людмилой Константиновной, сыновьями Николаем и Петром и дочерьми Екатериной и Ольгой. Ефим Арсеньевич был весьма уважаем в городе. В 1860 году он на свои средства построил Иоанно-Предтеченскую церковь, в 1872-1876 годах избирался гласным Екатеринбургской городской думы. Олимпий Ефимович также на несколько трехлетий избирался думским гласным, состоял членом учетного комитета Городского общественного банка и почетным попечителем Екатеринбургского Алексеевского реального училища.

В 1916 г. домом владели уже внуки Ефима Арсеньевича — Петр и Ольга.

После событий октября 1917 г. усадьба была муниципализирована, часть ее строений были приспособлены под коммунальное жилье, а в жилом доме к 1920 г. расположился Азовско-Ростовский банк. В 1922 г. здесь квартировал 1-й Особого назначения Екатеринбургский полк, в 1928 г. разместился Бактериологический институт, в 1934 г. — магазин Книгоцентра, в 1941 г. – магазин КОГИЗА, в 1955 г. – магазин Свердловкниготорга «Техническая книга», а с 1958 г. – магазин Свердловкниготорга «Букинистическая книга» .

Усадьба №14, в которой располагался рассматриваемый объект культурного наследия, имела Г-образное очертание, длинная сторона которой располагалась вдоль улицы Симанова (ныне Попова). На территории усадьбы были следующие постройки:

каменный дом (рассматриваемый объект культурного наследия); каменный флигель, расположенный по соседству с Объектом по ул. Попова; каменные кладовые; каменный двухчастный (под жильем, кузница) корпус; каменные дровяники; навесы; деревянное отхожее место. Площадь усадьбы составляла 2988, 32 кв. м.

Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазином (дом Телегиных)» расположен по адресу: г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 1.

Первый этаж дома во всю длину главного фасада по улице Вайнера занимал торговый зал, куда вели два входа. Капитальными стенами зал был отделен от служебных помещений, которые образуют три самостоятельные группы. Две из них, в левом и правом крыле дома, соединены коридором, параллельным торговому залу.

План второго этажа также состоит из нескольких групп жилых помещений, представляющих собой изолированные квартиры.

В целом же дом Телегиных является образцом застройки торгового центра Екатеринбурга конца XIX столетия, сочетающего в себе жилые функции с торговыми, и примером распространения в жилой архитектуре декоративных форм барокко.

В настоящее время рассматриваемое здание объекта культурного наследия эксплуатируется как торгово-офисное здание.

Первый этаж лицевых фасадов здания, обращенных на улицы Попова и Вайнера, обработан штукатуркой под рустик, окна прямоугольные, в простых обрамлениях. Стены второго этажа гладкие, но декор помпезен. Под арочными окнами филенки с растительным орнаментом. Сами окна украшены наличниками, включающими стилизованные раковины и волюты. Лепнина заключена в прямоугольник, по верху которого, над волютами, вставлена скульптурная головка.

Еще богаче оформлена дверь, выходящая на угловой балкон. Здесь помещен щит с плюмажем, а по бокам фигурки путти, которым придана роль декоративных консолей.

Основной мотив кованной чугунной решетки – переплетающиеся круги, скрепленные цветком. Фасады венчает карниз простого профиля.

Дворовые фасады гладко оштукатурены и значительно упрощены в архитектурном плане по отношению к лицевым фасадам.

По итогам натурных исследований выявлено следующее: В 2018 году был произведен ремонт фасадов. Объект находится в удовлетворительном состоянии. В уровне цоколя наблюдается отслоение штукатурного слоя.

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

### **Перечень использованной литературы:**

- ✓ Зорина Л. И., Слукин В. М. Улицы и площади старого Екатеринбурга. — Екатеринбург: «Баско», 2005. — 256 с.
- ✓ Мой город: Екатеринбург в памятниках истории и культуры / Владимир Старков. 2006. - С. 16-17
- ✓ Рабинович Р. И., Шерстобитов С. Л. Улицы Свердловска. — 2-е издание. — Свердловск: Средне-Уральское книжное издательство, 1965. — 25 000 экз. Архивная копия от 24 апреля 2013 на Wayback Machine
- ✓ Худякова М. Ф. Улицы Екатеринбурга. — Екатеринбург: Средне-Уральское книжное издательство, 2003. — 336 с.



✓ Рабинович Р. И., Меньшенина М.П., Шерстобитов С. Л. Улицы Свердловска. — 4-е издание. — Свердловск: Средне-Уральское книжное издательство, 1977. — 50 000 экз.

✓ Свод памятников истории и культуры Свердловской области. Т1. – «Сократ», 2007. – С. 104).

**Архивные источники:**

✓ ГКУСО ГАСО ф. 62. оп. 1, д. 762;

✓ ГКУСО ГАСО, ф. 62, оп. 1, д. 813;

✓ Паспорт на здание по состоянию на 17 сентября 1985 г.

**Интернет-источники:**

- <http://www.etomesto.ru/>

- <http://www.retromap.ru/>

- <https://okn.midural.ru/node/232>

- <http://semantic.uraic.ru/>

## **12. Обоснования вывода экспертизы.**

### **12.1. Анализ проектной документации.**

На экспертизу представлен проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазином (дом Телегиных)», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 1 (шифр: 050221/07-21-01), разработанный ООО «НПФ «ГАМАС» в 2021 году, в следующем составе: Раздел 1. Предварительные работы. Раздел 2. Историко-культурные исследования. Материалы по обоснованию проекта. Раздел 3. Проект зон охраны. Итоговая часть.

Целью разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазином (дом Телегиных)», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 1, являлось установление зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон, обеспечивающих сохранность объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде на основании материалов историко-культурных исследований.

Границы зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования и градостроительные регламенты зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазином (дом Телегиных)», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 1, не утверждены.

Анализ разработанных и утвержденных проектов границ и зон охраны объектов культурного наследия (далее – Анализ) включает графические схемы с нанесенными на них границами территорий и зон охраны, предоставленные Управлением (см. Раздел I. Предварительные работы). Сами ранее разработанные проекты, согласно пункту 1 статьи 1259 части четвертой Гражданского кодекса Российской Федерации являются объектами авторских прав и не предоставлены для рассмотрения.

По результатам ландшафтно-визуального анализа, проведенного разработчиками Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазином (дом Телегиных)», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 1, разработанный ООО «НПФ «ГАМАС» в 2021 году, следует, что предельно допустимые высотные параметры до 14 м.

Параметры установлены в соответствии с существующей градостроительной ситуацией. Также добавлена зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности по улицам Попова и Вайнера.

В ходе анализа ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия было выявлено следующее:

- наличие семи соседних объектов культурного наследия регионального значения с утвержденными границами территории;
- наличие трех ранее разработанных и утвержденных Управлением проектов зон охраны объектов культурного наследия, состоящих только из зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
- частичное наложение зон охраны соседних объектов культурного наследия друг на друга;
- на дворовой территории рассматриваемого квартала зонами регулирования застройки и хозяйственной деятельности разрешены разные ограничения по высоте для возводимых и реконструируемых объектов капитального строительства;
- требования к режимам использования земель в пределах охранных зон, расположенных непосредственно в створе улиц Малышева, Хохрякова и Вайнера, одинаковы и не противоречат друг другу.

Согласно ст. 34. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. В рассматриваемом проекте предлагается установить две зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности:

- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Рассматриваемый настоящей экспертизой проект включает обосновывающие материалы с текстовой и графической частью (Раздел 1 и Раздел 2), итоговую часть (Раздел 3).

Разделы 1 и Раздел 2 – Материалы, обосновывающие итоговую часть проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазином (дом Телегиных)», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 1, представляют собой сборник материалов.

В Разделе 2 представлены историко-культурные исследования в виде текстовых и графических материалов, включающие материалы ландшафтно-визуального анализа, натурного обследования городской территории в границах проектирования. По результатам проведенных исследований были составлены – историческая справка со списком источников и использованной литературы, иконографический материал, включающий исторические планы и карты, ретроспективный анализ территории и историко-градостроительные исследования. В графической части Раздела 2 содержатся картографические материалы, изображения объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазином (дом Телегиных)», выкопировки из историко-

культурных опорных планов, актуальный историко-культурный опорный план, ландшафтно-визуальный анализ территории со схемой бассейнов видимости и формирования наиболее ценных видов. Историко-культурный опорный план представлен как комплексный документ, составлен с указанием объектов культурного наследия, зданий, сооружений и объектов, формирующих их среду.

Проведенное в процессе разработки проекта зон охраны натурное обследование рассматриваемой и прилегающей территорий в полной мере отражает текущую ситуацию. Проведенные в процессе разработки проекта зон охраны углубленные историко-культурные исследования являются достаточными для принятия необходимых решений. Материалы оформлены в соответствии с действующим законодательством.

Раздел 3 – Итоговая часть проекта зон охраны содержит описание границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой с магазином (дом Телегиных)», координаты характерных точек зон охраны; режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах проектируемых зон охраны, схемы границ предлагаемых зон охраны.

Предложения по установлению границ зон охраны, регламентных участков, особых режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в зонах охраны объекта культурного наследия (далее – Режимы и Регламенты) в рассматриваемом проекте (Раздел 3) даны на основе следующих принципов:

- обеспечение условий сохранения исторической и природной среды объекта культурного наследия, в том числе ее подлинности и целостности;
- обеспечение условий сохранения, восстановления и преемственного развития исторической системы озеленения и благоустройства;
- обеспечение условий сохранения и восстановления традиционных условий зрительного восприятия объектов культурного наследия в системе городских пространств.

Любая градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в границах зон охраны осуществляется исходя из презумпции сохранности объектов (выявленных объектов) культурного наследия, исторических зданий, а также ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры.

Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия (далее - Режимы и Регламенты) не применяются к правоотношениям, связанным со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, возникшим на основании разрешений на строительство, которые выданы в установленном порядке до утверждения зон охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном статьей 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Реконструкция объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с Режимами и Регламентами.

Определение визуального восприятия объектов (в том числе зданий, строений, сооружений, их частей, деталей, элементов) с открытых городских пространств (композиционно завершенных пространств) осуществлялось с уровня 1,8 м от отметки поверхности земли.

В состав зон охраны включены:

- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (далее – ЗРЗ-1);
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (далее – ЗРЗ-2).

Данные проекта:

**Требования к режимам использования земель и земельных участков, и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия:**

Запрещается:

- 1) возведение объектов капитального строительства высотой более 14 м от уровня отмотки до уровня плоской крыши или конька скатной крыши;
- 2) строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок;
- 3) транзитное движение грузового транспорта;
- 4) строительство инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и иных инженерных коммуникаций) наземным и надземным способами;
- 5) организация временных открытых парковок, за исключением парковок на специально отведенных площадках с расчетным количеством парковочных мест согласно местным нормативам;
- 6) проведение земляных работ без соблюдения требований в области охраны объектов культурного наследия, в том числе археологического.

Разрешается:

- 1) строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства (высота объектов нового строительства и реконструкции от уровня отмотки до конька крыши не должны превышать 14 м) по проектам, имеющим в составе раздел «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия»:
  - в соответствии с видами разрешенного строительства, установленными действующими правилами землепользования и застройки города Екатеринбурга для данной территории;
  - в соответствии с действующими строительными нормами, в том числе разрешенное специальными техническими условиями;
- 2) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;
- 3) строительство объектов подземной инфраструктуры (туннелей метрополитена, подземных паркингов (парковок), пешеходных переходов) по проектам, имеющим в составе раздел «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия»;
- 4) устройство и капитальный ремонт объектов инженерной инфраструктуры;
- 5) возведение объектов инженерной инфраструктуры подземным способом по проектам, имеющим в составе раздел «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия»;
- 6) проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности;
- 7) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства по проектам, имеющим в составе раздел «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия»;
- 8) благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных площадок, тротуаров традиционных (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих натуральные материалов;
- 9) посадка деревьев, кустарников, разбивка газонов, цветников;
- 10) установка прозрачного ограждения по границам земельных участков.

**Требования к режимам использования земель и земельных участков, и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия:**

Запрещается:

- 1) размещение объектов являющихся источниками повышенной пожаро- и взрывоопасности;
- 2) возведение наземных объектов капитального и некапитального строительства;
- 3) строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок;
- 4) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающие негативное воздействие на объект культурного наследия;
- 5) установка уличных ограждений, столбов, линий электропередач и связи, малых архитектурных форм, не отвечающим характеристикам элементов исторической среды и требованиям обеспечения визуальной доступности объекта культурного наследия;
- 6) установка отдельно стоящих средств наружной рекламы, не соответствующих следующим требованиям:
  - площадь информационного поля по короткой стороне – не более 1,2 метра, и по длинной стороне – не более 1,7 метра;
  - высота афишных тумб и средств ориентирующей информации – не более 2,5 метра;
- 7) строительство инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и иных инженерных коммуникаций) наземным и надземным способами;
- 8) возведение наземных транспортных многоуровневых развязок, мостов, эстакад, подвесных дорог, монорельсов, наземных линий метрополитена, а также наземных пешеходных переходов в виде отдельных сооружений и других сооружений для осуществления транспортных коммуникаций в наземной части;
- 9) проведение земляных работ без соблюдения требований в области охраны объектов культурного наследия, в том числе археологического.

Разрешается:

- 1) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;
- 2) организация пешеходных и велосипедных дорожек;
- 3) снос (демонтаж) объектов некапитального строительства;
- 4) благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных площадок, тротуаров традиционных (камень, гранит, гравийная смесь) или имитирующих натуральные материалов;
- 5) восстановление вдоль улиц аллеиных посадок деревьев с компактной кроной, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;
- 6) посадка деревьев, кустарников, разбивка газонов, цветников;
- 7) строительство объектов подземной инфраструктуры (туннелей метрополитена, подземных паркингов (парковок), пешеходных переходов) по проектам, имеющим в составе раздел «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия»;
- 8) ремонт и реконструкция существующей наземной и надземной инженерной инфраструктуры.

Сведения о границах зоны охраны объектов культурного наследия содержат описание границ в текстовой форме с приложением таблицы координат поворотных

(характерных) точек в табличной форме.

Предлагаемые проектом режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазином (дом Телегиных)», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 1, соответствуют принципу сохранения объектов культурного наследия в соответствии с Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 и направлены на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазином (дом Телегиных)» в его исторической среде.

Рекомендуемые проектом зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазином (дом Телегиных)», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 1 (шифр: 050221/07-21-01), основаны на углубленных историко-культурных исследованиях и визуальном обследовании, обеспечивают сохранение основных визуальных направлений восприятия объекта культурного наследия «Дом жилой с магазином (дом Телегиных)».

### **12.2. Обоснование выводов государственной историко-культурной экспертизы.**

По результатам проведенных исследований и анализа проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазином (дом Телегиных)», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 1 (шифр: 050221/07-21-01), разработанного ООО «НПФ «ГАМАС» в 2021 году, было установлено следующее:

1) Рекомендуемые зоны охраны для территории, сопряженной с территорией объекта культурного наследия, соответствуют принципу сохранения объекта культурного наследия «Дом жилой с магазином (дом Телегиных)» в совокупности с окружающей средой и обеспечения наилучших условий его функционирования и осмотра. Отсутствие зоны охраны на территории, сопряженной с территорией объекта культурного наследия с юга, обуславливается наличием единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 (участок 1 и 2), находящаяся на утверждении в Управлении.

2) Предлагаемые проектом режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны установлены в соответствии с Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972, и направлены на сохранение и восстановление (регенерацию) исторической градостроительной и природной среды объекта культурного наследия, обеспечение его физической сохранности в исторической среде.

3) Рекомендуемые проектом границы зон охраны основаны на углубленных архивно-библиографических исследованиях и визуальном обследовании, обеспечивают сохранение основных визуальных направлений восприятия объекта культурного наследия.

### **13. Вывод экспертизы:**

Требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны, а также установление границ территорий зон охраны и особые режимы использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой

с магазином (дом Телегиных)», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 1, установленные проектом зон охраны объекта культурного наследия (шифр: 050221/07-21-01), разработанного ООО «НПФ «ГАМАС» в 2021 году, соответствуют (**положительное заключение**) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

**14. Перечень приложений к заключению экспертизы:**

Приложение № 1. Материалы фотофиксации.

Приложение № 2. Протоколы заседаний экспертной комиссии.

**15. Дата оформления заключения экспертизы: 10 декабря 2021 г.**

Подписи экспертов (подписано усиленной электронной подписью).

Председатель экспертной комиссии:

Н. В. Васильев

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

В. Н. Николаева

Член экспертной комиссии:

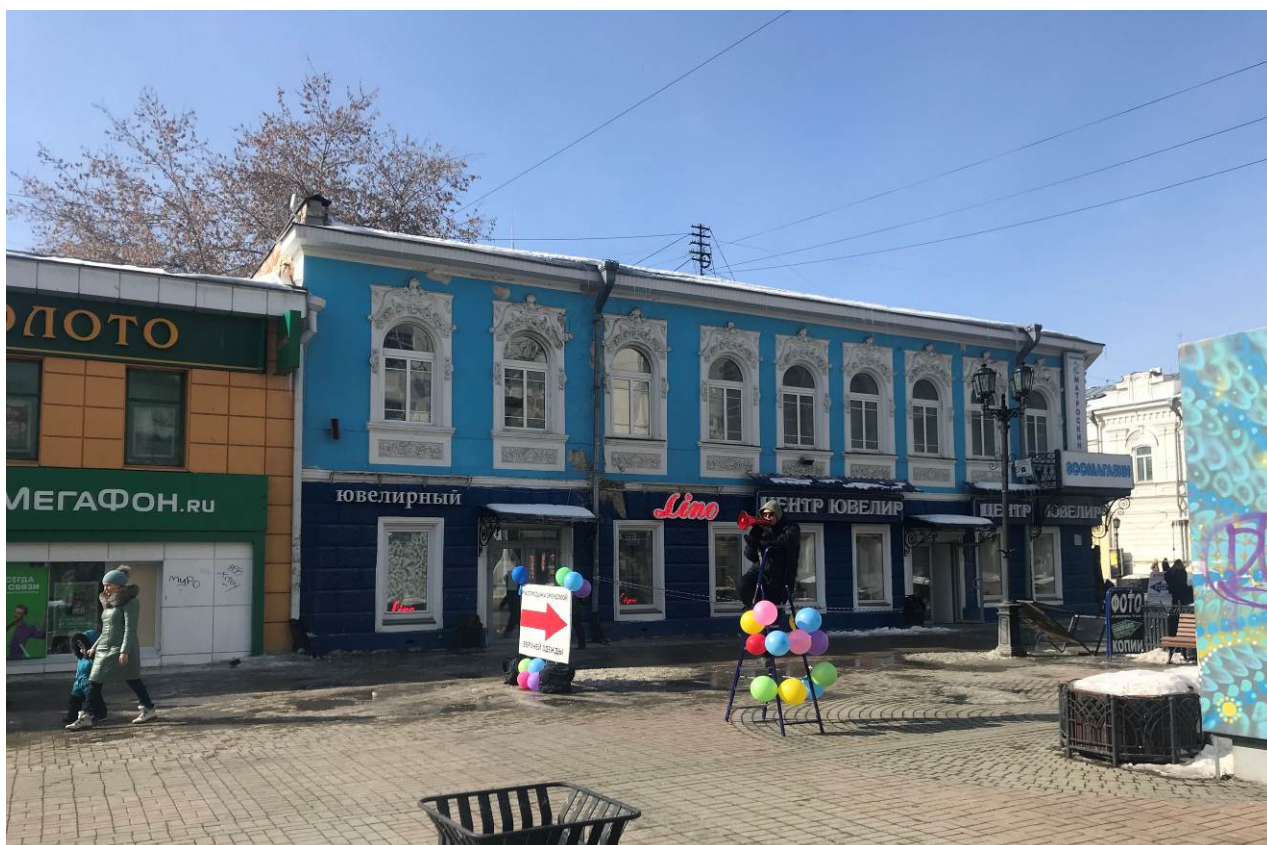
А. А. Овсянникова

**Приложение № 1**

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазином (дом Телегиных)», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 1 (шифр: 050221/07-21-01), разработанного ООО «НПФ «ГАМАС» в 2021г.

**Материалы фотофиксации**





Общий вид Объекта культурного наследия с территории улицы Вайнера.  
Фото от 10.11.2021г.



Общий вид Объекта культурного наследия с пересечения улиц Попова и Вайнера.  
Фото от 10.11.2021г.

**Приложение № 2**

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазином (дом Телегиных)», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 1 (шифр: 050221/07-21-01), разработанного ООО «НПФ «ГАМАС» в 2021г.

**Протоколы заседаний экспертной комиссии**

**ПРОТОКОЛ № 1**

организационного заседания экспертной комиссии  
по проведению государственной историко-культурной экспертизы  
проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом жилой с магазином (дом Телегиных)»,  
расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 1  
(шифр: 050221/07-21-01), разработанного ООО «НПФ «ГАМАС» в 2021 г.

г. Санкт-Петербург, г. Екатеринбург

«10» ноября 2021 г.

Присутствовали (дистанционно):

**Васильев Николай Валерьевич**, образование высшее; специальность: архитектор-реставратор; стаж работы в сфере сохранения объектов культурного наследия 30 лет, место работы и должность: Директор АНО «ЭКОН»; аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Минкультуры Российской Федерации об аттестации государственных экспертов государственной историко-культурной экспертизы от 02.10.2019 № 1478).

**Николаева Вероника Николаевна**, образование – высшее; архитектор; стаж работы в сфере сохранения объектов культурного наследия 19 лет; главный архитектор проекта ООО «АВЕРО ГРУП»; аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 25.08.2020 г. № 996).

**Овсянникова Анна Александровна**, образование высшее, специальность: архитектор; стаж работы 46 лет; место работы, должность: главный архитектор ООО «Архитектурная мастерская Н.Ф. Никитина». Государственный эксперт (приказы Минкультуры России об аттестации государственных экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 16.08.2017 № 1380, от 25.08.2020 № 996).

Повестка дня:

1. Утверждение состава экспертной комиссии.
2. Избрание председателя экспертной комиссии.
3. Избрание ответственного секретаря экспертной комиссии.
4. Утверждение сроков работы экспертной комиссии.
5. Определение основных направлений работы.

Рассмотрев и обсудив вопросы повестки дня, приняты следующие решения:

1. Создать экспертную комиссию по проведению государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазином (дом Телегиных)», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 1, разработанного ООО «НПФ «ГАМАС» в 2021г., в составе: Н. В. Васильев, В. Н. Николаевой, А. А. Овсянниковой.
2. Избрать председателем экспертной комиссии Н. В. Васильев, и ответственным секретарем – В. Н. Николаеву.
3. Определить срок работы экспертной комиссии.
4. Изучить документы, подготовить и подписать акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

Председатель экспертной комиссии:

Н. В. Васильев

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

В. Н. Николаева

Член экспертной комиссии:

А. А. Овсянникова

**ПРОТОКОЛ № 2**

заседания экспертной комиссии  
по проведению государственной историко-культурной экспертизы  
проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом жилой с магазином (дом Телегиных)»,  
расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 1 (шифр:  
050221/07-21-01), разработанного ООО «НПФ «ГАМАС» в 2021г.

г. Санкт-Петербург, г. Екатеринбург

«10» декабря 2021 г.

Присутствовали (дистанционно):

**Васильев Николай Валерьевич**, образование высшее; специальность: архитектор-реставратор; стаж работы в сфере сохранения объектов культурного наследия 30 лет, место работы и должность: Директор АНО «ЭКОН»; аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Минкультуры Российской Федерации об аттестации государственных экспертов государственной историко-культурной экспертизы от 02.10.2019 № 1478).

**Николаева Вероника Николаевна**, образование – высшее; архитектор; стаж работы в сфере сохранения объектов культурного наследия 19 лет; главный архитектор проекта ООО «АВЕРО ГРУП»; аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 25.08.2020 г. № 996).

**Овсянникова Анна Александровна**, образование высшее, специальность: архитектор; стаж работы 46 лет; место работы, должность: главный архитектор ООО «Архитектурная мастерская Н.Ф. Никитина». Государственный эксперт (приказы Минкультуры России об аттестации государственных экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 16.08.2017 № 1380, от 25.08.2020 № 996).

Повестка дня:

1. Утверждение Акта по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы.
2. Утверждение вывода Акта по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы.

Рассмотрев и обсудив вопросы повестки дня, приняты следующие решения:

1. Утвердить Акт по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазином (дом Телегиных)», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 1, разработанного ООО «НПФ «ГАМАС» в 2021г. (принято единогласно).
2. Утвердить вывод Акта по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой с магазином (дом Телегиных)», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 1, разработанного ООО «НПФ «ГАМАС» в 2021г. (принято единогласно)

Председатель

экспертной комиссии:

Н. В. Васильев

Ответственный секретарь

экспертной комиссии:

В. Н. Николаева

Член экспертной комиссии:

А. А. Овсянникова