

АКТ
государственной историко-культурной экспертизы

проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом М. М. Денисова», расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 72/ ул. Куйбышева, 45

г. Москва, г. Санкт-Петербург

- а) Дата начала проведения экспертизы** 01.12.2021
- Дата окончания проведения экспертизы 20.12.2021
- б) Место проведения экспертизы** г. Москва, г. Санкт-Петербург
- в) Заказчик экспертизы** ООО «Первая архитектурно-производственная мастерская»

г) Сведения об экспертах.

Председатель экспертной комиссии:

| | |
|--|--|
| Фамилия, имя, отчество | Хаутиев Шарпудин Маулиевич |
| Образование | Высшее |
| Специальность | Юрист, архитектор-реставратор |
| Учёная степень (звание) | нет |
| Стаж работы | 13 лет (по профилю экспертной деятельности). |
| Место работы, должность | 1-й заместитель директора музея-усадьбы Кусково, г. Москва |
| Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы | Приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 25 декабря 2019 г. № 2032: - 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; - <u>проекты зон охраны объекта культурного наследия</u> ; - 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:

| | |
|---|--|
| Фамилия, имя и отчество | Николаева Вероника Николаевна |
| Образование | высшее |
| Специальность | архитектор |
| Ученая степень | нет |
| Стаж работы | 19 лет |
| Место работы и должность | главный архитектор проекта ООО «АВЕРО ГРУП» |
| Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы | приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.08.2020 г. № 996: - 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; - <u>проекты зон охраны объекта культурного наследия</u> ; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия |

Член экспертной комиссии:

| | |
|---|---|
| Фамилия, имя и отчество | Каргинов Марат Дмитриевич |
| Образование | высшее |
| Специальность | инженер-строитель ПГС |
| Ученая степень | нет |
| Стаж работы | 25 лет |
| Место работы и должность | ООО «ГК «Строй-Эксперт», генеральный директор, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы |
| Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы | Приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 26 ноября 2019 г. №1828: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в |

| | |
|--|--|
| | <p>реестр;</p> <ul style="list-style-type: none">- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия в реестр;- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; <p>- <u>проекты зон охраны объекта культурного наследия;</u></p> <ul style="list-style-type: none">- 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. |
|--|--|

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

Эксперты:

- не имеют родственных связей с Заказчиком экспертизы (его должностными лицами, работниками);
- не состоят в трудовых отношениях с Заказчиком;
- не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед Заказчиком;
- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) Заказчика;
- не заинтересованы в результатах исследований и решений, вытекающих из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

Эксперты признают свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы. Предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации, содержание которой им известно и понятно.

е) Цель экспертизы:

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

– установления зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом М. М. Денисова», расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 72/ ул. Куйбышева, 45 (*далее Объект культурного наследия*);

– установления на основании п.2 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ режимов использования земель и земельных участков и на основании п.3 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом М. М. Денисова», расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 72/ ул. Куйбышева, 45, содержащихся в Проекте зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом М. М. Денисова», расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 72/ ул. Куйбышева, 45.

Объект экспертизы: Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом М. М. Денисова», расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 72/ ул. Куйбышева, 45, разработан в 2020 году ООО «Первая архитектурно-производственная мастерская» (*далее – Разработчики, Авторы*).

Перечень документов, представленных для проведения экспертизы:

| | | |
|---|---|------------------------------|
| 1 | Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом М. М. Денисова», расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 72/ ул. Куйбышева, 45 | в 1 экз., в электронном виде |
|---|---|------------------------------|

Проект представлен на экспертизу в электронном виде в следующем составе:

Том 1 Материалы по обоснованию проекта зон охраны

Книга 1 Историко-культурные исследования (ЕК-45-ПЗО-20-ИКИ).

Книга 2. Историко-культурный опорный план (ЕК-45-ПЗО-20-ИКОП)

Книга 3. Ландшафтно-визуальный анализ (ЕК-45-ПЗО-20-ЛВА).

Том 2 Проект зон охраны

Книга 1 Утверждаемая часть (ЕК-45-ПЗО-20-УЧ)

Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы:

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

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

Перед началом проведения экспертизы экспертной комиссией проведено организационное собрание, на котором избран председатель и ответственный секретарь экспертной комиссии, определен порядок работы экспертной комиссии (см. протокол заседания комиссии экспертов от 08.09.2021 № 1).

Экспертной комиссией в процессе проведения экспертизы:

– рассмотрены представленные Заявителем (Заказчиком) документы, подлежащие экспертизе;

– проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) Проекта;

– осуществлено аналитическое изучение материалов Научно-проектной документации, в целях определения соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, а именно:

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

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

научной обоснованности предлагаемых проектных решений.

– осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов (см. протокол заседания комиссии экспертов от 29.09.2021 № 2).

По результатам проведенной работы установлено, что представленный на экспертизу Проект является достаточным для подготовки заключения экспертизы. Результаты проведенных исследований оформлены в виде акта государственной историко-культурной экспертизы.

Проектирование выполнено с применением методов историко-архитектурного и градостроительного анализов, в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы и не противоречит нормам законодательства Российской Федерации в области сохранения объектов культурного наследия, архитектуры и градостроительства, землепользования, в

том числе Положению о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований

Объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом М. М. Денисова», расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 72/ ул. Куйбышева, 45, принят на государственную охрану на основании *Решения Исполнительного Комитета Свердловского Областного Совета Народных Депутатов № 75 от 18 февраля 1991 г. «О взятии под государственную охрану памятников истории и культуры Свердловской области», постановления Правительства Свердловской области № 207-ПП от 10.03.2011 г. «Об изменении сведений о наименовании, дате создания, местонахождении объектов культурного наследия областного значения, расположенных на территории Свердловской области».*

В соответствии со ст. 64 Федерального закона № 73-ФЗ Объект отнесен к объектам культурного наследия регионального значения и включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр), с последующей регистрацией данных об Объекте в Реестре в соответствии с требованиями Федерального законодательства.

В Реестре в порядке, установленном гл. IV Федерального закона № 73-ФЗ и Положением о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации Объект зарегистрирован и ему присвоен регистрационный номер: 661610747820005.

Наименование Объекта

в соответствии с единым государственным реестром объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

«Доходный дом М. М. Денисова».

Адрес Объекта

в соответствии с единым государственным реестром объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 72/ ул. Куйбышева, 45.

Сведения о времени возникновения или дате создания Объекта, дате основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) дате связанного с ним исторического события

в соответствии с единым государственным реестром объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

1900 г.

Фотография объекта в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:



Общие сведения об Объекте культурного наследия регионального значения «Доходный дом М. М. Денисова», расположенном по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 72/ ул. Куйбышева, 45.

Авторами Проекта представлены сведения о наименовании, датировке, местонахождении, категории и виде объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом М. М. Денисова», расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 72/ ул. Куйбышева, 45, (далее также – Объект, Объект культурного наследия), в соответствии с нормативным актом о постановке на охрану и в соответствии с единым государственным реестром объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

| | |
|---|---|
| Нормативно правовой акт, на основании которого объект был принят на государственную охрану | <i>Решение Исполнительного Комитета Свердловского Областного Совета Народных Депутатов № 75 от 18 февраля 1991 г.</i> |
| Наименование объекта культурного наследия на период постановки на государственную охрану в соответствии с нормативно-правовым актом | Двухэтажный дом в «кирпичном стиле» |
| Адрес объекта культурного наследия на период постановки на государственную охрану в соответствии с нормативно правовым актом | г. Свердловск, ул. Вайнера, 72/45 |
| Датировка Объекта | 1889 г. |
| Нормативно правовой акт, на основании которого были изменены сведения об Объекте | <i>постановление Правительства Свердловской области № 207-ПП от 10.03.2011 г.</i> |
| Измененное наименование Объекта | Доходный дом М. М. Денисова |
| Измененная датировка Объекта | 1900 г. |
| Измененный адрес Объекта | Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 72/ ул. Куйбышева, 45 |
| Вид Объекта | памятник |

| | |
|---|--|
| Категория объекта культурного наследия | объект культурного наследия регионального значения |
| Общая видовая принадлежность | Памятник градостроительства и архитектуры |
| Границы территории Объекта | Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 31.05.2017 г. № 182 |
| Сведения о ранее разработанных проектах зон охраны в отношении исследуемого Объекта | Сведения о ранее разработанных зонах охраны в отношении Объекта отсутствуют |
| Зоны охраны Объекта | Не утверждены |

Экспертами установлено

| № п/п | Наименование показателя | Сведения |
|-------|--|-------------------|
| 1. | Кадастровый номер земельного участка: | 66:41:0401034:3 |
| 2. | Кадастровый номер здания и помещений: | 66:41:0401035:149 |
| 3. | Сведения из публичной кадастровой карты: | |

Эксперты, рассмотрев представленный Проект, нормативно-правовые документы и информацию, указанную в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, приняли решение при подготовке Акта государственной историко-культурной экспертизы руководствоваться данными об Объекте, указанными в Проекте.

**Историческая справка об объекте культурного наследия регионального значения
«Доходный дом М. М. Денисова», расположенного по адресу: Свердловская обл.,
г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 72/ ул. Куйбышева, 45
(Том 1. Книга 1. Историко-культурные исследования)**

Авторами представлены исторические сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Доходный дом М. М. Денисова», расположенном по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 72/ ул. Куйбышева, 45, краткий исторический очерк города Екатеринбурга, формирование историко–архитектурной среды улиц, образующих исследуемый участок в квартале, ограниченном улицами Вайнера, Куйбышева, Хохрякова и Радищева.

Авторами проекта представлена краткая историческая справка об Объекте культурного наследия регионального значения «Доходный дом М. М. Денисова», расположенном по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 72/ ул. Куйбышева, 45. Разработчики пишут, что *«Дом входит в историческую зону города, расположен в квартале, ограниченном улицами Вайнера (бывш. Успенская), Куйбышева (бывш. Сибирский проспект), Хохрякова (бывш. Тихвинская) и Радищева (бывш. Отрясихинская). Большой кирпичный дом на углу Сибирского проспекта (сейчас улица Куйбышева) и улицы Успенской (сейчас Вайнера) был построен в 1900 году по заданию купца Михаила Матвеевича Денисова. Под строительство он выделил участок на своей усадьбе. Проект разработал техник-чертежник Козлов. Михаил Денисов был купцом. Он торговал рыбой на Щепной площади, которая находилась в квартале современных улиц Куйбышева, Хохрякова, Народной воли и Университетского переулка перед Ново-Тихвинским монастырем. Денисов выкупил усадьбу у некоего офицера Чаусова, так как она располагалась недалеко от площади, снес все деревянные постройки и возвел здесь доходный двухэтажный дом. Подобные доходные дома были обычным явлением для Екатеринбурга в начале XX века. На первом этаже размещались торговые и конторские помещения, на втором — жилье. В 70-е годы XX века квартиры на втором этаже переоборудовали под конторы, и дом стал полностью не жилым. С годами он ветшал, арендаторы из него съехали... Много лет задние пустовало. В 2016-2017 гг. в здании были проведены реставрационные работы и в настоящий момент дом обустроен под функцию общественного питания».*

**Историко-культурный опорный план населенного пункта, на территории которого
находится объект культурного наследия
(Том 1. Книга 2. Историко-культурный опорный план)**

В соответствии с пунктом 4 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» Авторами Проекта представлены сведения об Историко-культурном опорном плане города Екатеринбурга чертежами и схемами: Историко-культурный опорный план: основной чертеж (Лист 1); Историко-культурный опорный план: Историко-градостроительный анализ (Лист 2); Историко-культурный опорный план: схема хронологии застройки (Лист 3); Историко-культурный опорный план: схема этажности застройки (Лист 4). Также в данном томе представлены текстовые и графические сведения об иных объектах культурного наследия, расположенных на прилегающей к исследуемому Объекту территории. Разработчиками Проекта в результате натурных обследований, историко-архивных изысканий и анализа состояния архитектурной среды определены и указаны на историко-культурном опорном плане элементы архитектурной среды города, композиционно связанные с Объектом культурного наследия, формирующие пространственную композицию и художественную выразительность города на рассматриваемой Проектом территории.

Сведения об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, установленных территориях и зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории, в отношении которой проведены историко-культурные исследования (Том 1. Книга 1. Историко-культурные исследования. Раздел «Анализ современной градостроительной ситуации»; Том 1. Книга 2. Историко-культурный опорный план. Раздел «Объекты культурного наследия, расположенные на прилегающей к исследуемому объекту территории»)

В соответствии с пунктом 4 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» Авторами Проекта представлена информация о нахождении на исследуемой территории выявленных объектов культурного наследия и объектов культурного наследия:

«На исследуемой территории выявленные объекты культурного наследия отсутствуют. Объекты культурного наследия, расположенные на исследуемой территории в рамках проводимых историко-культурных исследований:

1. Объект культурного наследия регионального значения «Здание второй женской гимназии», по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 30;

Границы территории утверждены Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области, приказ от 30.03.2020 года № 237.

Зоны охраны не утверждены.

2. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Фофанова С.В.», по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Вайнера, д. 64(левый);

Границы территории утверждены Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области, приказ от 10.01.2020 года № 10.

Зоны охраны не утверждены.

3. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк с элементами классицизма», по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Вайнера, д. 64(правый);

Границы территории утверждены Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области, приказ от 10.01.2020 года № 15.

Зоны охраны не утверждены.

4. Объект культурного наследия регионального значения «Памятник деревянного зодчества в стиле модерн», по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Вайнера, д. 64(во дворе);

Границы территории утверждены Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области, приказ от 10.01.2020 года № 8.

Зоны охраны не утверждены.

5. Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом», по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Вайнера, д. 51;

Границы территории утверждены Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области, приказ от 10.01.2020 года № 9.

Зоны охраны не утверждены.

6. Объект культурного наследия регионального значения «Дом, в котором жил видный революционер Н.Н. Замятин (Батулин) (Дом мещанина В.В. Комиссарова)», по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Вайнера, д. 53;

Границы территории утверждены Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области, приказ от 13.01.2020 года № 25.

Зоны охраны не утверждены.

7. Объект культурного наследия регионального значения «Геологический музей Уральского горно-геологического университета», по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 39;

Границы территории утверждены Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области, приказ от 31.05.2017 года № 181.

Зоны охраны не утверждены.

8. Объект культурного наследия регионального значения «Церковь Николая Чудотворца», по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 39 /ул. Хохрякова, д. 83, литера Е;

Границы территории утверждены Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области, приказ от 31.05.2017 года № 181.

Зоны охраны не утверждены.»

Архитектурно-композиционное описание Объекта культурного наследия. (Том 1. Книга 1. Историко-культурные исследования)

Авторами Проекта представлено архитектурно-композиционное описание Объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом М. М. Денисова», расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 72/ ул. Куйбышева, 45, Разработчики пишут, что «В 1900 году владелец угловой усадьбы М.М. Денисов построил каменный двухэтажный дом многофункционального назначения: в здании размещались жилые помещения (на втором этаже), конторские и торговые (на первом). Дом представляет собой двухэтажный объем, прямоугольный в плане. Угловое положение дома определило наличие двух равнозначных уличных фасадов. Фасады решены в духе эклектики, в формах так называемого «кирпичного» стиля, который был очень популярен в то время за счет дешевизны, не оштукатурены, декор выполнен из лекального кирпича. Южный фасад, обращенный на улицу Куйбышева, имеет пять оконных осей. Вертикальное членение фасада составляют линия цоколя, междуэтажный карниз простого профиля, подоконная тяга, фриз и карниз. Углы фасада закреплены рустованными лопатками. Рустом обработана и поверхность стены первого этажа. Центральная композиционная ось отмечена в уровне первого этажа расположением главного входа, в уровне второго—расположением центрального оконного проема, в уровне кровли — аттиком. Лучковые окна имеют кирпичное обрамление — наличники, объединенные с сандриками. Фриз декорирован ступенчатыми зубцами. Восточный фасад, обращенный на улицу Вайнера, имеет трехчастную композицию. Все три оси выделены оконными проемами, заключенными в рустованные лопатки, в уровне кровли они отмечены расположением аттиков. Декоративное убранство и горизонтальное членение восточного фасада полностью повторяют композиционное решение южного фасада.»

Материалы ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории населенного пункта, в отношении которого проведены историко-культурные исследования (Том 1. Книга 1 п. 1. Сведение об объекте культурного наследия.)

В соответствии с пунктом 4 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» Авторами Проекта представлена информация о том, что «на момент разработки данного проекта для Объекта зоны охраны не утверждены, сведения о ранее разработанных зонах охраны Объекта отсутствуют».

Материалы ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения (Том 1. Книга 1. Историко-культурные исследования. Раздел 5. «Анализ

современной градостроительной ситуации»; Том 1. Книга 3. Ландшафтно-визуальный анализ)

В соответствии с пунктом 4 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» Авторами Проекта проведен анализ архитектурной среды, исследуемой территории, ландшафтного окружения, по результатам которого выполнен историко-культурный опорный план. Цель анализа – формирование обоснований организации зон охраны для Объекта культурного наследия.

По результатам проведенных исследований Авторы проекта делают вывод, что *«Объект культурного наследия «Доходный дом М.М. Денисова» располагается частично в исторической среде, формируемой застройкой четной стороны ул. Вайнера. Имеет небольшой бассейн видимости из-за наличия плотного озеленения вдоль ул. Куйбышева.*

Наиболее благоприятные точки восприятия расположены вдоль улиц Вайнера и Куйбышева. Максимально полные объемно-пространственные характеристики считаются с юго-востока».

Предложения по установлению состава зон охраны, на основании п.2, п.4 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 12.09.2015 № 972, режимов использования земель и земельных участков, в соответствии с п.2 ст.34 Федерального закона 73-ФЗ, и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта, в соответствии с п.3. ст.34 Федерального закона 73-ФЗ, основываются на следующих принципах:

- обеспечения условий сохранения восприятия Объекта в наиболее ценных видах; а также с учетом:
- линий градостроительного регулирования.

Авторами Проекта проанализирован характер ландшафтного окружения Объекта. По информации Авторов Проекта: *«Рельеф квартала достаточно спокойный. Перепады достигают 7 метров с севера на юг. Низшие точки находятся в северной части на отметке 246, высшие на отметке 253 – в юго-западной. На территории квартала находятся подземные парковки».*

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

Список использованных источников.

1. Город Екатеринбург. Сб. историко-статистических и справочных сведений по городу Екатеринбург. Изд. Симанова. 1889 г.
2. Зорина Л.И., Слукин В.М. Улицы и площади старого Екатеринбурга. Екатеринбург. Изд. «Баско». 2005 г.
3. Свод памятников истории и культуры Свердловской области. Екатеринбург. Изд. «Сократ». 2008 г.
4. Стариков А.А. и др. Екатеринбург. История города в архитектуре. Екатеринбург. Изд. «Сократ». 1998 г.
5. Екатеринбург, история города в архитектуре. – Екатеринбург: Издательский Дом «Сократ», 1998.
6. Екатеринбург, энциклопедия. – Екатеринбург: издательство «Академкнига», 2002.
7. Старков В.И. Мой город. Екатеринбург в памятниках архитектуры и истории. - Екатеринбург, 2006.
8. Архив БТИ г. Екатеринбурга.

Характеристика Научно-проектной документации

Научно-проектная документация разработана ООО «Первая архитектурно-производственная мастерская» в 2020 году, на основании ст. 34 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ в целях определения зон охраны объекта культурного наследия, расположенного на территории города Екатеринбурга, установления режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в указанных зонах.

Авторы придерживаются комплексного подхода, который позволяет сохранить целостность архитектурно-исторической среды, когда каждый из историко-типологических слоев, связанных с градостроительной историей города Екатеринбурга, сохраняется и транслируется в будущее. Кроме того, Проектом предусматривается назначение и уточнение зон охраны с учетом исторических границ домовладения, если таковые будут установлены в ходе выполнения научно-проектных работ, и существующих земельных участков согласно материалам государственного кадастра недвижимости.

Эксперты поддерживают Разработчиков в том, что Проект обеспечивает сохранность Объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом М. М. Денисова», расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 72/ ул. Куйбышева, 45, в его историко-градостроительной и природной среде на основании сведений, полученных в ходе проведения в 2020 г. ландшафтно-визуального анализа Объекта, сведений историко-градостроительного развития рассматриваемой территории, включая анализ сохранности существующей исторической застройки и градостроительной ситуации в целом, путем разработки зон охраны в соответствии с п.п.8 п.3. ст.20 Федерального закона 73-ФЗ для внесения в Реестр объектов культурного наследия сведений о зонах охраны объекта культурного наследия; режимов использования земель и земельных участков в соответствии с п.2 ст.34 Федерального закона 73-ФЗ и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон в соответствии с п.3. ст.34 Федерального закона 73-ФЗ.

Цель и задачи Проекта Разработчики определили:

Настоящие исследования выполнены с целью подготовки материалов, необходимых для разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия.

Состав Проекта:

В соответствии с пунктом 6 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом М. М. Денисова», расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 72/ ул. Куйбышева, 45, представляет собой документацию в текстовой форме и в виде карт (схем), содержащую описание проектируемых зон и границ территории объекта культурного наследия, расположенного в указанных зонах, проекты режимов использования земель и земельных участков в соответствии с п.2 ст.34 Федерального закона 73-ФЗ и требований к градостроительным регламентам в данных зонах в соответствии с п.3. ст.34 Федерального закона 73-ФЗ.

Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом М. М. Денисова», расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 72/ ул. Куйбышева, 45, и координаты характерных точек границ зон охраны Объекта культурного наследия на картах (схемах) позволяют однозначно определить зоны охраны Объекта культурного наследия с нормативным значением точности, предусмотренным для ведения государственного кадастра недвижимости.

Проектная документация выполнена в виде двух Томов, включает исследовательскую часть научно-проектной документации – Том 1 Материалы по обоснованию, утверждаемую часть научно-проектной документации – Том 2 Материалы для утверждения зон охраны.

Том 1. Материалы по обоснованию включает: текстовую (пояснительная записка) и графическую часть (приложения).

В состав текстовой части материалов по обоснованию входят:

Книга 1. Историко-культурные исследования (ИКИ): сведения об Объекте культурного наследия; историческая записка; историко-культурная характеристика Объекта и прилегающей территории, обоснование проектных решений;

Книга 3. Ландшафтно-визуальный анализ (ЛВА): сведения о визуальном восприятии Объекта культурного наследия; сведения о композиционной связи с Объектом природного ландшафта.

Авторами также представлены материалы ранее разработанной градостроительной и охранной документации

В состав графической части материалов по обоснованию входят:

Том 1. Книга 1. Историко-культурные исследования (ИКИ): фотоматериалы, иллюстрации, фрагмент кадастровой карты г. Екатеринбурга; исторические планы и чертежи, схемы.

Том 1. Книга 2. Историко-культурный опорный план (ИКОП) чертежи: Историко-культурный опорный план: основной чертеж (Лист 1); Историко-культурный опорный план: Историко-градостроительный анализ (Лист 2); Историко-культурный опорный план: схема хронологии застройки (Лист 3); Историко-культурный опорный план: схема этажности застройки (Лист 4).

Том 1. Книга 3. Ландшафтно-визуальный анализ: основной чертеж; Материалы фотофиксации.

Том 2. Утверждаемая часть научно-проектной документации включает: текстовую (пояснительная записка) и графическую часть (приложения)

В состав текстовой части утверждаемой части Проекта входит:

Проект зон охраны Объекта культурного наследия (включает в себя описание зон охраны Объекта культурного наследия, координаты характерных точек границ территории каждой зоны; требования к градостроительным регламентам в границах данных зон).

В состав графической части утверждаемой части Проекта входят:

схемы для визуального описания предлагаемого Проекта зон охраны, включающие Карты (схемы) границ зон охраны: «Схема зон охраны объекта культурного наследия» М 1:1000.

Эксперты при исследовании материалов Научно-проектной документации, представленных на экспертизу, сочли их достаточными для подготовки заключения.

Характеристика обосновывающей части научно-проектной документации (материалы историко-культурных исследований)

В процессе Экспертизы использованы необходимые сведения об Объекте, представленные Разработчиками в Томе 1 в соответствии с требованиями ст. 20 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ и Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом М. М. Денисова», расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 72/ ул. Куйбышева, 45, принят на государственную охрану на основании Решения Исполнительного Комитета Свердловского Областного Совета Народных Депутатов № 75 от 18 февраля 1991 г. «О взятии под государственную охрану памятников истории и культуры Свердловской области», постановления Правительства Свердловской области № 207-ПП от 10.03.2011 г. «Об изменении сведений о наименовании, дате создания, местонахождении объектов культурного наследия областного значения, расположенных на территории Свердловской области».

В соответствии со ст. 64 Федерального закона № 73-ФЗ Объект отнесен к объектам культурного наследия регионального значения и включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр), с последующей регистрацией данных об Объекте в Реестре в соответствии с требованиями Федерального законодательства.

В Реестре в порядке, установленном гл. IV Федерального закона № 73-ФЗ и Положением о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации Объект зарегистрирован и ему присвоен регистрационный номер: 661610747820005.

В Томе 1 книге 1 Проекта приведены краткие сведения о развитии данной части города Екатеринбурга, краткие историко-градостроительные сведения об исследуемой территории. Материалы представлены историческими планами города Екатеринбурга.

Авторы Проекта по результатам градостроительного исследования архитектурной среды делают вывод о том, что *«Функциональное наполнения рассматриваемого и прилегающих кварталов – разнообразны, что обуславливается центральным положением исследуемой территории».*

Застройка квартала имеет среднюю плотность. Окружающая застройка представлена зданиями и сооружениями различных стилей и времён постройки. С севера от рассматриваемого объекта располагаются малоэтажные здания, которые являются современной ему застройкой и формируют историческую среду».

Историко-культурная ценность квартала заключается в том, что он является частью исторического центра г. Екатеринбурга, в которой расположены объекты культурного наследия».

Разработчиками Проекта в результате натурных обследований, историко-архивных изысканий определены и указаны на историко-культурном опорном плане элементы архитектурной среды города, композиционно связанные с Объектом культурного наследия, формирующие пространственную композицию и художественную выразительность города на рассматриваемой Проектом территории.

На основании произведенных исследований Разработчиками выполнены:

- ландшафтно-визуальный анализ с установлением фактического бассейна видимости Объекта, включая фотофиксацию со всех основных планировочных узлов;
- исследована документация градостроительного планирования;
- определены главные точки визуального восприятия Объекта;
- дана детальная оценка существующей градостроительной ситуации.

В Томе 1 книге 1 пункте 6. «Анализ действующей градостроительной документации» Проекта приведены сведения о расположенных на исследуемой территории Объектах культурного наследия.

На основании историко-архивных исследований, материалов градостроительного и ландшафтно-визуального анализов, на основе принципов:

- обеспечения условий сохранения восприятия Объекта в наиболее ценных видах;
- сохранения традиционных приемов формирования историко-градостроительной

среды Объекта (в том числе ее объемно-пространственных, масштабных, типологических, планировочных и архитектурно-художественных характеристик) в зонах преемственного развития;

– обеспечения условий сохранения и восстановления традиционных условий зрительного восприятия Объекта в системе городских пространств,

а также с учетом:

– линий градостроительного регулирования;

– границ территориальных подзон в соответствии с Правилами землепользования и застройки в городе Екатеринбурге, на основании п.2, п.4 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 12.09.2015 № 972, Авторами обоснован следующий состав зон охраны:

- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1;

- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2.

Проектом предлагается установление: зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2, обеспечивающих сохранность Объекта в его историко-градостроительной и природной среде на основании сведений, полученных в ходе проведения в 2020 году ландшафтно-визуального анализа Объекта, сведений историко-градостроительного развития рассматриваемой территории, включая анализ сохранности существующей исторической застройки и градостроительной ситуации в целом.

По результатам комплексных исследований (Том 1 книга 1, Том 1 книга 2, Том 1 книга 3) Авторы Проекта делают вывод, что

«По результатам комплексных исследований (Том 1 книга 1, Том 1 книга 2, Том 1 книга 3) можно сделать вывод:

Охранная зона объекта культурного наследия не устанавливается в связи с тем, что на территории предполагаемого проектирования нет сохранившихся ценных исторических элементов благоустройства, исторических вспомогательных строений, композиционно либо функционально связанных с рассматриваемым объектом культурного наследия, либо участков, где в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении требуется запрет строительства.

Зона охраняемого природного ландшафта не устанавливается в связи с тем, что на территории предполагаемого проектирования нет участков, которые можно достоверно отнести к зоне охраняемого природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 – территория, которая назначается на основании визуально-ландшафтного анализа исходя из основного бассейна видимости объекта культурного наследия в канале улиц Вайнера и Куйбышева. Данная зона назначается на территорию общего пользования в целях сохранения бассейна видимости объекта культурного наследия и вместе с тем возможностью использования подземного пространства для современного функционирования территории (строительство подземных переходов, линий метрополитена, инженерных сооружений, что невозможно при назначении Охранной зоны объекта культурного наследия), и включает фрагменты ул. Вайнера и ул. Куйбышева возле их пересечения;

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 – территория, которая назначается на основании исследования объекта и его градостроительного окружения. Данная зона назначается в целях сохранения параметров историко-архитектурного окружения объекта культурного наследия путем ограничения высотности застройки, формы кровли и материалов, используемых в отделке кровли и фасадов зданий на участке относительно сохранной исторической

средовой застройки вдоль красной линии квартала со стороны ул. Вайнера».

При рассмотрении материалов историко-культурных исследований (Том 1) Проекта Эксперты отметили полноту и системный подход Авторы к разработке данной части Проекта, сочли возможным поддержать предлагаемые Разработчиками Проекта зоны охраны на основании п.2, п.4 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 12.09.2015 № 972, режим использования земель и земельных участков в соответствии с п.2. ст.34 Федерального закона 73-ФЗ и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон Объекта культурного наследия в соответствии с п.3. ст.34 Федерального закона 73-ФЗ как не противоречащие требованиям действующего законодательства.

Характеристика Тома 2 – Материалы для утверждения Проекта зон охраны Объекта культурного наследия

В Томе 2 описывается состав зон охраны Объекта культурного наследия на основании п.2, п.4 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 12.09.2015 № 972. При установлении границ зон охраны Объекта Авторы основывались на данных о границах участков и зонах видовых раскрытий в целях обеспечения целостного восприятия Объекта в присущей ему историко-культурной среде.

Разработчиками учтена градостроительная роль Объекта и состояние окружающей Объект историко-культурной среды.

На основании проведенных историко-архивных и натурных исследований, с учетом существующей градостроительной ситуации и данных государственного кадастра недвижимости на территории проектирования, Авторами предлагается установить следующий состав зон охраны Объекта культурного наследия:

- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2.

В соответствии со ст. 34 Федерального закона № 73-ФЗ, предлагаемые настоящим Проектом режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах, **зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2** разработаны исходя из требований Градостроительного кодекса РФ и пункта 10 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» (далее – Положение).

В границах **зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2** предлагается, в соответствии с пунктом 10 подпунктом «а» Положения, ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

В границах **зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2** предлагается, в соответствии с пунктом 10 подпунктом «б» Положения, ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

В границах **зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2** предлагается, в соответствии с пунктом 10 подпунктом «в» Положения, обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

В границах **зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2** предлагается, в соответствии с пунктом 10 подпунктом «г» Положения, ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

В границах **зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2** предлагается, в соответствии с пунктом 10 подпунктом «д» Положения, сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

В границах **зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2** предлагается, в соответствии с пунктом 10 подпунктом «е» Положения, соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта;

В границах **зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2** предлагается, в соответствии с пунктом 10 подпунктом «ж» Положения, иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

Графическое описание границ зон охраны Объекта культурного наследия приведено на Схеме зон охраны объекта культурного наследия, М 1:1000.

Границы зон охраны Объекта культурного наследия определены в местной системе координат (МСК-66, зона 1). Текстовые и координатные описания представлены в Томе 2 Проекта.

По мнению Экспертной комиссии, в соответствии со ст. 34 Федерального закона № 73-ФЗ, предложенные Проектом требования к градостроительным регламентам в границах территорий: зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 Объекта не противоречат требованиям законодательства об объектах культурного наследия, по градостроительству и архитектуре, землепользованию, выполнены в соответствии с требованиями, установленными Положением о зонах охраны объектов культурного наследия, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

По мнению Экспертной комиссии, в соответствии со ст. 34 Федерального закона № 73-ФЗ, предложенные Проектом режимы использования земель и земельных участков в границах территорий: зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 не противоречат требованиям законодательства об объектах культурного наследия, по градостроительству и архитектуре, землепользованию, выполнены в соответствии с требованиями, установленными Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Обоснование вывода экспертизы

Рассмотрев представленные на экспертизу материалы проекта зон охраны объекта

культурного наследия регионального значения «Доходный дом М. М. Денисова», расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 72/ ул. Куйбышева, 45, разработанного в 2020 году ООО «Первая архитектурно-производственная мастерская», экспертная комиссия отмечает полноту состава разделов Проекта, комплексный подход Разработчиков к решению поставленной задачи обеспечения сохранности Объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории; а также системный характер представленных материалов и научную обоснованность предлагаемых проектных решений.

Проект выполнен в полном соответствии с требованиями законодательства в областях охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений и включает в себя необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях и материалы по обоснованию Проекта, установленные пунктом 4 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

Приведенные в Проекте материалы исторической и современной фотофиксации Объекта и окружающей его территории, в том числе исторические планы, служат наглядной иллюстрацией к историко-градостроительному и ландшафтно-визуальному анализам исследуемой территории, результаты которых представлены графическими материалами.

Экспертная комиссия считает, что предложенный Разработчиками состав зон охраны Объекта культурного наследия, их границы, в целом, обоснованы, могут быть поддержаны экспертами, и соответствуют требованиям Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972. Эксперты отмечают, что анализ современной градостроительной ситуации, результаты ландшафтно-визуального анализа с определением зоны видовых раскрытий Объекта послужили основанием для предложений Разработчиками Проекта для установления границ территорий зон охраны Объекта.

Экспертная комиссия считает возможным поддержать предлагаемые Проектом в соответствии с п.2 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ режимы использования земель и земельных участков и в соответствии с п.3 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны. Предложенные режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам устанавливаются с целью сохранения видового раскрытия Объекта с ближних ракурсов, всех случаев видового раскрытия Объекта и применяются в соответствии с нормами действующего законодательства¹.

Графическое обеспечение Проекта комиссия экспертов считает достаточным.

Представленный Проект обеспечивает достижение целей, изложенных в Федеральном законе от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (Статья 34. Зоны охраны объектов культурного наследия).

¹ Статья 36. «Градостроительный Кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ

Эксперты рекомендуют государственному органу охраны объектов культурного наследия Свердловской области при подготовке нормативного правового акта об утверждении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом М. М. Денисова», расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 72/ ул. Куйбышева, 45, учесть требования пунктов 2 и 3 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ и пунктов 16, 17, 18 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 №972.

ВЫВОД ЭКСПЕРТИЗЫ

Рассмотрев проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом М. М. Денисова», расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 72/ ул. Куйбышева, 45, разработанный в 2020 году ООО «Первая архитектурно-производственная мастерская», экспертная комиссия пришла к единогласному мнению о СООТВЕТСТВИИ (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия: требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия; установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия и особых режимов использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия.

Экспертная комиссия рекомендует к утверждению: границы территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом М. М. Денисова», расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 72/ ул. Куйбышева, 45; требования к градостроительным регламентам согласно Приложению № 1 к акту экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом М. М. Денисова», расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 72/ ул. Куйбышева, 45.

К настоящему акту прилагаются:

- 1 Приложение № 1. Требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом М. М. Денисова», расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 72/ ул. Куйбышева, 45. на 3 л.

Копии следующих документов:

1. Протокол организационного заседания экспертной комиссии от 01.12.2021 № 1. на 3 л.
2. Протокол итогового заседания экспертной комиссии от 20.12.2021 № 2. на 2 л.

Мы, нижеподписавшиеся эксперты, в составе: председателя экспертной комиссии Хаутиева Шарпудина Маулиевича, ответственного секретаря Николаевой Вероники Николаевны, члена экспертной комиссии Каргинова Марата Дмитриевича, признаем свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко - культурной экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона «Об объектах

культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», и за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы.

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 усиленной квалифицированной электронной подписью.

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы и приложения к акту составлены в электронном виде. В соответствии с постановлением Правительства РФ от 27 апреля 2017 г. № 501 «О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе» представленные документы экспертами подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью.

Председатель экспертной комиссии:

Ш.М. Хаутиев

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

В.Н. Николаева

Член экспертной комиссии:

М.Д. Каргинов

Требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом М. М. Денисова», расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 72/ ул. Куйбышева, 45.

Режим использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1.

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

- 1) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;
- 2) организация пешеходных и велосипедных дорожек;
- 3) строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:
 - только сооружения для обслуживания транспортной и инженерной инфраструктуры;
 - строительство только подземных объектов;
- 4) строительство подземных линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктур;
- 5) ремонт и реконструкция существующих линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет);
- 6) снос (демонтаж) некапитальных строений, сооружений;
- 7) благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных площадок, тротуаров, а также бортового камня традиционных материалов (каменная брусчатка, гранит) или имитирующих натуральные материалы;
- 8) мероприятия по регулировке озеленения, санитарная рубка, уборка сухостоя, посадка кустарников, разбивка газонов, цветников;
- 9) устройство местных проездов к зданиям, пожарных и технических проездов;
- 10) размещение временных инженерных сетей, сооружений (бытовок, ограждения и т.д.) на период строительных и ремонтных работ.

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

- 1) размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожаро- и взрывоопасности;
- 2) строительство объектов капитального строительства с нарушением требований к строительству объектов капитального строительства для данной подзоны;
- 3) наземный и надземный способ строительства линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет), кроме временных сетей;
- 4) проведение строительных и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, без наличия в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия;
- 5) ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с увеличением высотных отметок;
- 6) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия;

- 7) размещение телевизионных и радиоантенн, базовых станций сотовой связи;
- 8) 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 не более 2,5 метра;
- 9) размещение некапитальных торговых павильонов, киосков, навесов.

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

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

- 1) строительство объектов капитального строительства, а также некапитальных сооружений с соблюдением следующих требований:
 - максимальная высота зданий, строений, сооружений – 11,5 метра от отмостки до наибольшей отметки крыши;
 - тип крыши – скатная, вальмовая;
 - материалы отделки фасадов – керамический кирпич, штукатурка, окраска неярких тонов;
- 2) реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:
 - с сохранением объемно-пространственных характеристик (размеров, пропорций, высоты) или, в случае изменения объемно-пространственных характеристик, без превышения предельных параметров строительства в границах данной зоны;
 - с использованием типа крыши и материалов отделки фасадов в соответствии с требованиями к строительству в границах данной зоны;
- 3) строительство подземных линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктур;
- 4) ремонт и реконструкция существующих линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет);
- 5) проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности;
- 6) снос (демонтаж) объектов капитального строительства, а также некапитальных строений и сооружений;
- 7) проведение работ по озеленению территории: посадка деревьев, кустарников, разбивка газонов, цветников, санитарная рубка.

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

- 1) строительство объектов капитального строительства, а также некапитальных сооружений с нарушением требований к строительству объектов капитального строительства и некапитальных сооружений для данной зоны;
- 2) реконструкция объектов капитального строительства с нарушением требований к реконструкции объектов капитального строительства для данной зоны;
- 3) наземный и надземный способ строительства линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет);
- 4) проведение строительных и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, без наличия в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия;

- 5) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия;
- 6) размещение телевизионных и радиоантенн, базовых станций сотовой связи;
- 7) размещение рекламных конструкций на крышах объектов капитального строительства.

ПРОТОКОЛ № 1

организационного заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом М. М. Денисова», расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 72/ ул. Куйбышева, 45

г. Москва, г. Санкт-Петербург

«01» декабря 2021 г.

Повестка дня:

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.
2. Выборы председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии.
3. Определения порядка работы и принятия решений Экспертной комиссии.
4. Определение перечня дополнительных документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения экспертизы.

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

Решили: утвердить следующий состав: Хаутиев Шарпудин Маулиевич, Николаева Вероника Николаевна и Каргинов Марат Дмитриевич.

2. Избрание председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии. Кандидатуры председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии были поставлены на голосование. Решение принято единогласно.

Решили: избрать председателем Экспертной комиссии Хаутиева Ш.М., ответственным секретарем Экспертной комиссии – Николаеву В. Н.

3. Определение порядка работы и принятие решений Экспертной комиссии.

Хаутиев Ш.М. уведомил членов комиссии, что объектом экспертизы является научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом М. М. Денисова», расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 72/ ул. Куйбышева, 45, в следующем составе:

Проект представлен на экспертизу в электронном виде в следующем составе:

Том 1 Материалы по обоснованию проекта зон охраны

Книга 1 Историко-культурные исследования (ЕК-45-ПЗО-20-ИКИ).

Книга 2. Историко-культурный опорный план (ЕК-45-ПЗО-20-ИКОП)

Книга 3. Ландшафтно-визуальный анализ (ЕК-45-ПЗО-20-ЛВА).

Том 2 Проект зон охраны

Книга 1 Утверждаемая часть (ЕК-45-ПЗО-20-УЧ)

Цель экспертизы: определение соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия:

– установления зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом М. М. Денисова», расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 72/ ул. Куйбышева, 45;

– установления на основании с п.2 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ режимов использования земель и земельных участков и на основании п.3 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон

охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом М. М. Денисова», расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 72/ ул. Куйбышева, 45, содержащихся в Проекте зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом М. М. Денисова», расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 72/ ул. Куйбышева, 45.

Решили:

Определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

1. В своей работе Экспертная комиссия руководствуется статьями 29, 31 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569, иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, а также настоящим порядком.

2. Работа Экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний. Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарем Экспертной комиссии по согласованию с остальными членами. Заседание Экспертной комиссии проводит и ее решение объявляет председатель Экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя Экспертной комиссии его обязанности осуществляет ответственный секретарь Экспертной комиссии. В случае невозможности председателя Экспертной комиссии исполнять свои обязанности или его отказа от участия в проведении экспертизы в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены Экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя Экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя Экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь Экспертной комиссии.

3. Решение Экспертной комиссии принимается большинством голосов при условии присутствия на заседании всех членов Экспертной комиссии. При равенстве голосов «за» и «против» решающим голосом является голос председателя Экспертной комиссии.

4. Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;
- протоколы рабочих заседаний.

Протокол организационного заседания подписывается всеми членами Экспертной комиссии, остальные протоколы подписываются председателем и ответственным секретарем Экспертной комиссии. Работу Экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь.

5. Об определении основных направлений работы экспертов.

Определить следующие направления работы экспертов:

- провести научный сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по проекту с позиции научно-методического соответствия, по содержанию научно-проектной документации, по разделам;
- обсудить на комиссии предварительные результаты рассмотрений, обсудить материалы экспертных заключений членов комиссии.

6. Об утверждении календарного плана работы комиссии экспертов.

Утвердить следующий календарный план работы комиссии экспертов:

01 декабря 2021 г. – организационное заседание комиссии экспертов;

20 декабря 2021 г. – итоговое заседание комиссии экспертов по оформлению, подписанию и передаче заказчику заключения АКТа государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации.

Ответственные исполнители: Хаутиев Ш. М, Николаева В.Н. и Каргинов М. Д.

4. Об определении перечня дополнительных документов, запрашиваемых у Заказчика.

Решили:

Запрашивать у Заказчика дополнительные материалы по научно-проектной документации в случае возникновения вопросов в рабочем порядке.

Председатель экспертной комиссии

Ш.М. Хаутиев

Ответственный секретарь экспертной комиссии

В.Н. Николаева

Член экспертной комиссии

М.Д. Каргинов

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 27 апреля 2017 г. № 501 «О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе» настоящий протокол государственной историко-культурной экспертизы экспертами подписан усиленной квалифицированной электронной подписью.

ПРОТОКОЛ № 2

заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом М. М. Денисова», расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 72/ ул. Куйбышева, 45

г. Москва, г. Санкт-Петербург

«20» декабря 2021г.

Присутствовали (дистанционно):

Повестка дня:

1. Рассмотрение предложений экспертов по Заклчению – АКТу государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом М. М. Денисова», расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 72/ ул. Куйбышева, 45;

2. Внесение изменений, дополнений, поправок и согласование заключительных выводов заключения;

3. Принятие решения о подписании в электронном виде и передаче «Заказчику» электронной версии АКТа государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Доходный дом М. М. Денисова», расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 72/ ул. Куйбышева, 45, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

Ответственные исполнители: Хаутиев Ш. М, Николаева В. Н. и Каргинов М. Д.

Принятые решения:

1. Члены комиссии экспертов Хаутиев Ш.М, Николаева В.Н. и Каргинов М.Д. ознакомились с Проектом.

2. Внесли изменения, дополнения, поправки и согласовали итоговые выводы заключения.

Эксперты согласились с представленными на экспертизу проектными решениями и решили оформить текст вывода **АКТа** государственной историко-культурной экспертизы в нижеследующей редакции.

Рассмотрев проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом М. М. Денисова», расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 72/ ул. Куйбышева, 45, разработанный ООО «Первая архитектурно-производственная мастерская», экспертная комиссия пришла к единогласному мнению о **СООТВЕТСТВИИ** (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия установления зон охраны и требований к градостроительным регламентам.

Голосовали: по данному решению – «за» – 3; против и воздержавшихся – нет.

3. Утвердить Акт государственной историко-культурной экспертизы.

Голосовали: по данному решению – «за» – 3; против и воздержавшихся – нет.

4. Решили подписать в электронном виде и передать «Заказчику» электронную версию Акта государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом М. М. Денисова», расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 72/ ул. Куйбышева, 45.

Председатель экспертной комиссии

Ш.М. Хаутиев

Ответственный секретарь экспертной комиссии

В.Н. Николаева

Член экспертной комиссии

М.Д. Каргинов

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 27 апреля 2017 г. № 501 «О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе» настоящий протокол государственной историко-культурной экспертизы экспертами подписан усиленной квалифицированной электронной подписью.