

АКТ
государственной историко-культурной экспертизы
проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального
значения «Жилой дом с магазином и детсадом», расположенного по
адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург,
ул. Комсомольская, д. 29

г. Москва - г. Екатеринбург

19 марта 2026 г.

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530.

- 1. Дата начала проведения экспертизы:** 25 февраля 2026 г.
- 2. Дата окончания проведения экспертизы:** 19 марта 2026 г.
- 3. Место проведения экспертизы:** г. Екатеринбург, г. Москва.
- 4. Заказчик экспертизы:** ИП Нургалиев М.М.
- 5. Сведения об экспертах:**

Председатель экспертной комиссии: - **Семенова Ирина Генриховна, архитектор-реставратор высшей категории;** образование высшее Академия художеств, МАРХИ; место работы Архитектурно-реставрационная мастерская ИП Семеновой И.Г.; член Союза архитекторов России, почетный член Союза реставраторов России, член президиума Федерального научно-методического совета МК РФ, член ИКОМОС, заслуженный работник культуры, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (ГИКЭ) - Приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 12.04.2024г. № 673 (*проекты зон охраны объекта культурного наследия*), стаж работы в области сохранения объектов культурного наследия 50 лет.

Ответственный секретарь экспертной комиссии: - **Маркина Ирина Александровна,** образование высшее, архитектор (МАРХИ); - место работы и должность - советник Президента СА России. председатель Совета по наследию СА России; - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (ГИКЭ) - Приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 10.04.2023г. № 936 (*проекты зон охраны объекта культурного наследия*), от 18.07.2025 г. №1055.

Член экспертной комиссии: - **Титов Владимир Александрович архитектор-реставратор высшей категории;** образование среднее специальное (архитектор) место работы ИП Титов В.А., член Федерального научно-методического совета МК РФ, - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (ГИКЭ) - Приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 21.07.2023г. № 2176 (*проекты зон охраны объекта культурного наследия*), стаж работы в области сохранения объектов культурного наследия 45 лет.

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

Настоящим подтверждается, что государственные эксперты Семенова И.Г., Маркина И.А, Титов В.А. участвующие в проведении экспертизы, предупреждены об ответственности за достоверность информации, изложенной в заключении экспертизы, в соответствии с действующим законодательством.

Результаты настоящей государственной историко-культурной экспертизы, проведенной в соответствии с требованиями статей 28, 29, 30, 32, 34 Федерального Закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ (далее – Федеральный закон 73-ФЗ) и Постановления Правительства РФ от 25 апреля 2024 года № 530 (далее – Положение об историко-культурной экспертизе), позволили экспертам сделать обоснованный вывод. Настоящим подтверждается, что государственные эксперты Семенова И.Г., Маркина И.А., Титов В.А. участвующие в проведении экспертизы, предупреждены об ответственности за достоверность информации, изложенной в заключении экспертизы, в соответствии с действующим законодательством.

Результаты настоящей государственной историко-культурной экспертизы, проведенной в соответствии с требованиями статей 28, 29, 30, 32, 34 Федерального Закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ (далее – Федеральный закон 73-ФЗ) и Постановления Правительства РФ от 25 апреля 2024 года № 530 (далее – Положение об историко-культурной экспертизе), позволили экспертам сделать обоснованный вывод.

7. Цель экспертизы – Определение соответствия (положительное заключение) или несоответствия (отрицательное заключение) научно-проектной документации по установлению границ территорий зон охраны на основании «Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином и детсадом», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29, а также режимов использования земель (ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей) и требований к градостроительным

регламентам в границах данных зон, нормам законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

8. Объект экспертизы – Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином и детсадом», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29, разработанный Обществом с ограниченной ответственностью «Уральский центр проектирования и реставрации» в 2025-2026гг., Лицензия № МКРФ 01397 от 22 января 2014г.

9. Перечень документов, представленных заявителем:

- Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином и детсадом», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29:
- Раздел 1 Предварительные работы (ПР);
- Раздел 2 Материалы по обоснованию проекта зон охраны (МО);
- Раздел 3 Утверждаемая часть (УЧ).

10. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы

Обстоятельств, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы, не имеется.

Эксперты не имеют родственных связей с должностными лицами, работниками Заказчика, не состоят с Заказчиком в трудовых отношениях, не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед Заказчиком. Эксперты не заинтересованы в результатах исследований либо решении, вытекающем из заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц. Заказчик, его должностные лица и работники не имеют долговых или имущественных обязательств перед экспертами.

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

Членами экспертной комиссии:

- рассмотрена представленная заказчиком документация, подлежащая экспертизе;
- выполнен натурный осмотр объектов культурного наследия и прилегающих к нему территорий, произведена выборочная оценка раскрытий с наиболее характерных точек восприятия объекта культурного наследия, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29;

- изучен состав и содержание действующих нормативных правовых актов, методических, информационных документов и материалов, включая градостроительную документацию поселения, использованных при разработке, представленной на экспертизу, проектной документации;
- проведен анализ выполненной работы, подготовлены и направлены заказчику и разработчикам вопросы к проектным решениям, составу проекта, и редакционные замечания к оформлению и содержанию графических материалов;
- проведены рабочие консультации и обсуждены ответы разработчиков научно-проектной документации на вопросы экспертов; рассмотрены и коллегиально обсуждены доработанные и откорректированные по редакционным замечаниям экспертов проектные документы и материалы, предоставленные заказчиком;
- выполнен анализ документации в части ее соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, проведена оценка обоснованности и оптимальности, принятых в документации проектных решений на основании комплексных научных исследований.

На основании вышеперечисленных исследований и мероприятий сформулированы выводы экспертизы.

Результаты исследований, проведенных в рамках настоящей государственной историко-культурной экспертизы, оформлены в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы. Указанные исследования проведены в объеме, необходимом для принятия вывода государственной историко-культурной экспертизы по «Проекту зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином и детсадом», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29, разработанному Обществом с ограниченной ответственностью «Уральский центр проектирования и реставрации» в 2025-2026гг.

12. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований:

Представленный на экспертизу «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином и детсадом», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29, разработан в соответствии решением Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 20.03.2025 г. 38-01- 23/1055 «О принятии решения о разработке проекта зон охраны (г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29)»

Необходимость разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином и детсадом», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29, обоснована следующими фактами:

- 25 июня 2002 года был принят закон Российской Федерации №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации.

- нормы статьи 34 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

Принятие нормативного документа в полном соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в сфере государственной охраны культурного наследия позволит и обеспечить сохранение объекта культурного наследия города Екатеринбург, предотвратит негативное влияние на исследуемый объект от хозяйственной деятельности в условиях реализации задачи развития района, города.

Характеристика представленной на экспертизу проектной документации

Данный проект представляет собой проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином и детсадом», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29.

Проект зоны охраны объекта культурного наследия «Жилой дом с магазином и детсадом», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29, разработан специалистами ООО «Уральский центр проектирования и реставрации» в 2025–2026гг.

Правовые основания для разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия:

- Решение специально уполномоченного государственного органа охраны объектов культурного наследия Свердловской области о разработке зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином и детсадом», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29 получено от Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 20.03.2025 г. 38-01- 23/1055 «О принятии решения о разработке проекта зон охраны (г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29)»;

- нормы статьи 34 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- нормы «Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015г. № 972 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 27.12.2024г. № 1936)».

Материалы по обоснованию проекта зон охраны объекта культурного наследия содержат следующую информацию:

- Материалы историко-культурных исследований – исторические планы, история формирования города, материалы историко-градостроительного исследования;
- Сведения об объектах культурного наследия, расположенных на территории исследования;
- Материалы ландшафтно-визуального анализа – оптимальная и ограниченная зоны видимости, оценка исторического и современного состояния окружающей среды;
- Натурные исследования в виде визуального осмотра фотографической фиксации объекта культурного наследия и описание визуального восприятия;
- Анализ правил землепользования и застройки, а также действующих градостроительных регламентов в границах территории исследования;
- Анализ сложившейся градостроительной ситуации территории исследования;
- Графическая часть историко-градостроительных исследований;
- Обоснования проектных предложений.

Цели и задачи раздела «Материалы по обоснованию проекта зон охраны» объекта культурного наследия:

Настоящие исследования выполнены с целью подготовки материалов, необходимых для разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия. Паспорт объекта культурного наследия и учетная карточка - отсутствуют.

В процессе проектирования разработчиком были проведены историко-архивные, библиографические, иконографические и натурные исследования, выполнена фотофиксация объекта культурного наследия в границах территории проектирования, видовых раскрытий, а также элементов градостроительного окружения, оказывающих влияние на восприятие исследуемого объекта.

В качестве исходной документации представлены копии правовых актов о постановке объектов культурного наследия на государственную охрану, об утверждении границ и режимов использования территории объектов культурного наследия, зон охраны объектов культурного наследия, а также предметов охраны, копии приказов Минкультуры России о регистрации объектов культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, информацию органов власти региона о ближайших и стратегических планах развития города Екатеринбург, реализации программ комплексного развития территорий.

Историко-культурные исследования

Историко-градостроительный анализ города Екатеринбург. Екатеринбург – четвертый по численности населения город в России, административный центр Свердловской области и Уральского федерального округа, расположен в центральной

части Евразийского материка, на границе Европы и Азии. Город находится на восточном склоне Уральских гор, по берегам реки Исеть.

Екатеринбург был основан в 1723 году как крупный казенный металлургический завод, а также как крепость для подавления волнений коренного населения и приписных крестьян. Его основателями были сподвижники Петра Великого В. Н. Татищев и В. И. де Геннин.

На рубеже XVIII–XIX веков в Екатеринбурге большое значение приобретает преобразование городской планировочной структуры, которое осуществлялось на государственном уровне. С самого начала строительства Екатеринбурга как завода-крепости закладывалась планировочная структура будущего города. Границы крепости проходят приблизительно по улицам Малышева, К. Либкнехта, Первомайской, Вайнера. Плотина – самое первое сооружение Екатеринбурга – была необходима для того, чтобы обеспечить завод водяной энергией. Ниже нее расположился завод (сейчас территория Исторического сквера), по концам были разбиты две предзаводские площади, которые вместе с производственным комплексом стали архитектурно- планировочным центром города.

Основой планировочной структуры крепости стало меридионально- широтное перекрестие двух взаимно перпендикулярных осей – реки Исеть и заводской плотины. Река делила территорию крепости на две половины, и так сложилось, что с самого начала правая сторона стала торговой, а левая церковной.

Своеобразие формирования Екатеринбурга одновременно как крепости завода и как горнозаводского поселения оказали влияние на архитектурный облик, который имел суровый и несколько казарменный вид. Горное начальство сосредоточило основное внимание на заводских постройках, стремясь создать огромный по масштабам промышленный комплекс.

Развитие территории исследования и застройки. Анализ генеральных планов в разные периоды.

Строительство здания Главного горного правления послужило толчком к оживлению строительства в Екатеринбурге. Во второй половине XVIII века строились каменные производственные здания и культовые постройки. В 1780-е годы стали появляться частные каменные дома. В основном город был застроен малоэтажными деревянными домами на протяжении всего XVIII века, на фоне которых выделялись небольшое количество каменных строений, в том числе церкви. Застройка велась по начальной прямоугольной системе плана. К 1794 году застройка перекинулась за пределы крепости, и изменились ее очертания.

Планировка города утратила свою строгую прямоугольную форму. Новая застройка образовала небольшие поселения за чертой крепости, объединявшие людей одного сословия. Это было начало слобод, из которых впоследствии сложилась вся застройка Екатеринбурга.

Первый генеральный план города был выполнен архитекторами И. Н. Николаевым и С. А. Колокольниковым в конце 1803 года. Работа над генеральным планом, осложненная бюрократическими проволочками и системой сословных привилегий, продолжалась более 25 лет. В дальнейшем план, составленный еще в 1804 году, был отдан на разработку и уточнения архитектору М. П. Малахову.

Генеральным планом города Екатеринбург, выполненным М.П. Малаховым, в 1829 г. были решены вопросы увеличения территории города, упорядочение начавшейся в связи с ростом населения застройки, особенно на окраинах. Широкое распространение в жилой застройке Екатеринбурга получил тип городской усадьбы. Составленные в правилах классицизма планы Екатеринбурга от 1829 и 1845гг. отличались созданием комплексной застройки из производственных, жилых и церковных зданий в центральной части города. К началу разработки планов в городе уже сформировался симметричный, относительно оси городского пруда, ансамбль Торговой и Церковной площадей.

Историко-градостроительное положение рассматриваемого объекта культурного наследия. История освоения участка:

Описываемый Объект расположен по улице Комсомольская в городе Екатеринбург. Занимает рядовое положение внутри квартала, расположен с отступом от красной линии улицы Комсомольская, продольной стороной ориентирован вглубь квартала.

Комсомольская улица – Магистральная улица в жилом районе «Втузгородок» Кировского административного района Екатеринбурга. Улица Комсомольская впервые показана как планируемая на плане Свердловска 1932 года, названия на тот момент не имела. Более подробно улица показана на городских планах 1939 и 1942 годов, где она уже носит собственное название. На планах этих же годов, а также на плане 1947 года показана административная застройка на месте современного комплекса зданий УРО РАН (квартал улиц Академическая — Комсомольская — Софьи Ковалевской), а также жилая застройка к югу от улицы Первомайской (особенно выраженно между улицами Малышева и Педагогической). В первой половине 1960-х годов часть улицы к северу от пересечения с Академической улицей была застроена среднеэтажными жилыми домами типовых серий. К ним относится и описываемый в настоящей работе объект культурного наследия «Жилой дом с магазином и детсадом» под номером 29. Южная часть улицы представлена современной высотной застройкой (жилой комплекс «Университетский»), возводимой на бывшем месте фабрики «УралОбувь». В свою очередь, район под названием «Втузгородок» также появился на карте Екатеринбурга (Свердловска) сравнительно недавно. Ранее эта территория была заболочена, здесь текла река Малаховка. В этом районе в 1916 году началось строительство здания горного института, так и не законченное, остатки здания убрали после Великой Отечественной войны. В 1929 году на территории Втуз городка начали возводить комплекс зданий Уральского политехнического института. К северу от комплекса зданий УПИ находится комплекс институтов Уральского отделения Российской академии наук. В 1930-е годы территория Втузгородка активно развивалась: в 1935 году был запущен хлебозавод-автомат, в 1937 году — фабрика «Уралобувь». Были возведены студенческие общежития, жилые дома профессорско- преподавательского состава. В течение продолжительного времени Втузгородок отделялся от города незанятой землей, на которой располагались здания железнодорожно-строительного и автодорожного техникумов, огороды жителей Свердловска, и только после Великой Отечественной войны территория между улицами Восточной и Гагарина была застроена четырёх-пятиэтажными зданиями в стиле сталинского ампира. В район Втузгородка, в квартал, ограниченный улицами Первомайская, Комсомольская и Академическая, входит комплекс жилых домов для профессорско-преподавательского и административного состава Втузгородка, состоящий из 14 домов, построенных в 1940-50-е гг. по единой пространственно-планировочной схеме. Комплекс домов-коттеджей, построенный из кирпича и шлакоблоков, выполнен в стилистике советской «неоклассики», отделен от пространства улицы металлической оградой с воротами. По красным линиям улицы были построены многоэтажные дома, в глубине квартала – одно- и двухэтажные дома-коттеджи. Центром Втузгородка является площадь имени Кирова, расположенная перед главным зданием Уральского федерального университета (бывшего Уральского политехнического института). Уральский политехнический институт до реорганизации его в Уральский Федеральный университет именовался в память погибшего в 1934 году Кирова (Кострикова) Сергея Мироновича (1886–1934) – государственного и партийного деятеля советской эпохи, участника трех революций. Уральскому Федеральному университету с 2008 г. присвоено имя первого президента Российской Федерации Бориса Николаевича Ельцина (1931–2007), окончившего в 1955 г. строительный факультет Уральского политехнического института. Стоит отметить, что рассматриваемый в данной работе квартал застройки является традиционным для Екатеринбурга, поскольку реконструкция и застройка города в послевоенный период осуществлялась на основе действовавшего в то время схемы генерального плана, разработанного под руководством

архитектора П.В. Оранского при участии О.Л. Вольхина, Н.Д. Страшко и других. Жилищное строительство в соответствии с планом – по всему городу - организовывалось по принципу комплексной ансамблевой застройки улиц, площадей и кварталов.

Примером аналогичной застройки являются жилые кварталы вдоль улиц Я. Свердлова – парадной въездной магистрали от вокзала к центру города; улицы Ленина, развивавшейся от ядра центра до замыкающей ее площади имени Кирова, а также других улиц. В застройку этих кварталов включились располагавшиеся обычно по их периметру встроенные магазины, кинотеатры, столовые, мастерские и другие учреждения бытового обслуживания, а также внутриквартальные объекты – детские сады, ясли и другие.

С распадом СССР район начал интенсивно застраиваться многоэтажками, что продолжается по сей день. Однако в нем по-прежнему сохраняются небольшие двух-, трех-, четырехэтажные здания, некоторые из которых были построены еще в первой половине XX века. Что необходимо ограничивать и регулировать.

Архитектурное описание рассматриваемого объекта культурного наследия:

Объект культурного наследия «Жилой дом с магазином и детсадом», расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, 29, согласно паспорту из технического архива ЕМУП БТИ от 13.04.1998 г., построен в 1951 г. на участке, предоставленном КЭЧ Уральского военного округа 15 октября 1946 г. по акту № 1161 «о предоставлении в бессрочное пользование». Объект занимает рядовое положение внутри квартала, расположен с отступом от красной линии по ул. Комсомольская, продольной стороной ориентирован вглубь квартала. Объект представляет собой прямоугольное в плане двухэтажное здание длиной – 52,0 м и шириной в основной части – 12,5 м и в ризалитах от 16,35 до 16,49 м. Капитальные несущие стены выполнены из красного керамического кирпича и шлакоблоков. Внутренние стены – кирпичные. Перекрытия деревянные. Крыша скатная, покрытие кровельным железом (первоначальное покрытие крыши асбоцементным шифером утрачено). В здание организовано несколько самостоятельных входов: в помещение магазина со стороны западного фасада – с улицы Комсомольская; в помещение бывшего детского сада – со стороны южного фасада; в жилые помещения, расположенные в восточном ризалите со стороны южного фасада и основного жилого блока – со стороны северного фасада.

Западный фасад, выходящий на улицу Комсомольскую, решен симметрично на пять осей. Боковые оси фасада акцентированы двухколонными портиками с треугольными фронтонами. В уровне 2-го этажа порталы акцентированы балконами с балюстрадой. По центральной оси расположена входная группа в помещение студии в виде тамбура с профилированным карнизом и односкатной крышей. Восточный фасад, ориентированный на внутриквартальный проезд, решен аналогично западному фасаду на пять осей. Боковые оси фланкированы пилястрами и открытыми балконами в уровне второго этажа. Южный фасад, ориентированный на дворовую территорию, решен симметрично на одиннадцать осей. Фасад акцентирован боковыми ризалитами, решенными на одну оконную ось, фланкированную пилястрами. Центральная часть главного фасада акцентирована 4-х колонным портиком с 4-мя квадратными в плане колоннами (столбами). Порттик в уровне первого этажа глухой, в уровне второго этажа устроен балкон с балюстрадой и увенчан треугольным фронтоном. Колонны портика имеют простое решение и капитель в виде ступенчатой подушки, антаблемент представлен плоским фризом и ступенчатым карнизом. Фронтон акцентирован профилированным карнизом и большим арочным проемом. Внутренняя часть арочного проема в тимпане фронтона имеет кессонированную отделку. Южный фасад в уровне балкона имеет декоративную отделку штукатуркой в форме ромбиков. В первом этаже оси: третья и девятая декорированы штукатурной имитацией замкового камня. Все окна фасада декорированы ступенчатой подоконной полочкой. Северный фасад решен аналогично южному фасаду на одиннадцать осей.

Боковые оси акцентированы ризалитами, углы которых декорированы пилястрами. Центральная часть фасада акцентирована четырьмя пилястрами.

Анализ разработанных и утвержденных проектов по объекту культурного наследия «Жилой дом с магазином и детсадом», расположенному по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29.

Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 31.07.2023г. № 481 «О включении выявленного объекта культурного наследия «Здание», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации с наименованием «Жилой дом с магазином и детсадом», утверждены предмет охраны и границы территории данного объекта культурного наследия, а также режимы использования его территории.

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином и детсадом», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

Предметом охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином и детсадом», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - Объект), является:

- 1) рядовое расположение Объекта в квартальной застройке с отступом от красной линии ул. Комсомольская;
- 2) объемно-планировочное решение: прямоугольное в плане здание с боковыми ризалитами на южном и северном фасадах, центральным портиком на южном фасаде и двумя портиками на западном фасаде; габариты, включая высоту здания; количество этажей (два этажа и подвал под западной частью);
- 3) строительные материалы: фундамент (бутовый), капитальные стены (кирпичные и шлакоблочные);
- 4) крыша: форма (многоскатная сложной конфигурации) со слуховыми окнами со стороны северного и южного фасадов; исторические высотные отметки;
- 5) тип покрытий карнизов фронтонов и отливов окон — гладкий металлический лист;
- 6) архитектурно-композиционное решение фасадов в стилевых формах «советской неоклассики»;
- 7) все виды архитектурно-декоративного убранства фасадов (расположение, пропорции, размеры, профили, форма, рисунок декора и

материал): венчающий профилированный карниз; выступающий гладкий фриз; рядовые и угловые огибающие пилястры с капителями в виде ступенчатой подушки и раскрепованными основаниями с валиком базы; подоконные ступенчатые полочки; ступенчатый уступ цоколя;

западный фасад: два симметрично расположенных портика с треугольными фронтонами, опирающимися на две квадратные в плане колонны с капителями в виде ступенчатой подушки; профилированный венчающий карниз фронтонов; ступенчатый венчающий карниз одноэтажного тамбура между портиками; южный фасад: центральный портик с треугольным фронтоном, опирающийся на четыре квадратные в плане колонны с валиком базы и аналогичные им пилястры с капителями в виде ступенчатой подушки; профилированный венчающий карниз фронтона; кессонированная отделка внутренней части большого арочного проема в тимпане фронтона; штукатурная имитация клинчатых перемычек над вторыми от внутренних углов ризалитов южного фасада проемами первого этажа;

8) вид отделки фасадов: гладкая штукатурка с колерной окраской в светлых пастельных тонах с выделением декоративных элементов белым цветом; декоративная штукатурная отделка в форме ромбов в уровне балкона центрального портика на южном фасаде;

9) исторические оконные и наружные дверные проемы, ниши (расположение, размеры и форма (прямоугольная));

10) все типы балконов (расположение, количество, архитектурное решение, материалы, габариты, форма, декоративное оформление, рисунок и вид ограждения - металлический прут и балясины).

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином и детсадом», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29, и режим использования данной территории:

Утверждены:

Карта (схема) границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином и детсадом», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29;

Координаты поворотных точек в местной системе координат Свердловской области (далее - МСК-66) определены картометрическим методом и приведены в таблице, погрешность определения координат составляет 0,25 метра.

Номер поворотной точки	МСК-66	
	Координата X	Координата Y
1	392201.71	1537146.80
2	392213.39	1537204.04
3	392191.61	1537208.83

4	392178.91	1537151.52
1	392201.71	1537146.80

Режим использования территории Объекта:

Территория Объекта относится к землям историко-культурного назначения.

1. На территории Объекта разрешается:

1) проведение работ по сохранению Объекта;
2) сохранение элементов природного и культурного ландшафта;
3) консервация и музеефикация Объекта, объектов археологического наследия, а также культурного слоя на основании комплексных научных исследований;

4) ремонт, реконструкция существующих подземных инженерных коммуникаций с последующим восстановлением нарушенных участков поверхности земли;

5) прокладка к Объекту подземных инженерных коммуникаций с последующим восстановлением нарушенных участков благоустройства;

6) проведение работ по озеленению и благоустройству территории, производимых без повышения высотных отметок земли относительно Объекта;

7) благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных площадок, тротуаров традиционных (камень, гранитная, гравийная смесь) или имитирующих натуральные материалы;

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

9) размещение на территории Объекта информационных стендов, памятников, памятных знаков, музейных экспозиций;

10) установка столбов уличного освещения и малых архитектурных форм (скамейки, урны);

11) устройство архитектурной подсветки Объекта и его территории.

2. На территории Объекта запрещается:

1) строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории Объекта объектов капитального строительства;

2) строительство объектов некапитального строительства, кроме временных, необходимых для проведения работ по сохранению Объекта;

3) размещение нестационарных объектов, кроме временных, необходимых для проведения работ по сохранению Объекта;

4) хозяйственная деятельность, ведущая к разрушению, искажению внешнего облика Объекта, нарушающая целостность Объекта и создающая угрозу его повреждения, разрушения или уничтожения;

5) проведение земляных работ без соблюдения требований в сфере государственной охраны объектов культурного наследия (объектов археологического наследия);

6) прокладка наземных и надземных инженерных коммуникаций, кроме временных, необходимых для проведения работ по сохранению Объекта;

7) размещение на фасадах Объекта инженерного оборудования, кроме

необходимого для обеспечения безопасности территории Объекта (системы видеонаблюдения) и архитектурной подсветки;

8) установка рекламных конструкций, за исключением информационных надписей и обозначений, разрешенных в соответствии с пунктом 3 статьи 35.1 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

9) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на Объект.

***Ландшафтно-визуальный анализ объекта культурного наследия
регионального значения «Жилой дом с магазином и детсадом»,
расположенного на территории квартала, ограниченного ул.
Комсомольская, ул. Первомайская, ул. Технологическая и
ул. Студенческая***

• ***Расположение.***

Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином и детсадом» расположен на территории квартала, ограниченного ул. Комсомольская, ул. Первомайская, ул. Технологическая и ул. Студенческая.

Целиком объект культурного наследия воспринимается в радиусе 30 метров только с улицы Комсомольская и непосредственно возле Объекта.

• ***Рельеф.***

Рельеф территории квартала достаточно ровный, и имеет перепад высот 1–2 метра на каждые 200–250 метров. Наивысшая отметка расположена в квартале к северу от Объекта на улицы Студенческая, достигая 281 метр. Минимальная отметка находится к югу от Объекта на пересечении улицы Комсомольская и улицы Первомайская, снижаясь до 277 метров.

• ***Озеленение.***

Озеленение исследуемой территории обильное. Вдоль улиц расположена густая, но более регулируемая посадка, чем в глубине квартала, представляя собой пышные лиственные деревья, кустарники и полевые травы. На прилегающих территориях характер озеленения аналогичный исследуемому кварталу.

В глубине квартала озеленение такое же густое, но уже более хаотичное, порой занимающее территорию детских площадок или располагаясь вплотную между объектами капитального строительства и различными некапитальными строениями.

• ***Сведения о композиционной связи с объектом культурного наследия природного ландшафта, о сочетании в нем определенных типов рельефов местности, водных объектов, почв, растительности:***

На рассматриваемой территории, на которой расположен объект культурного наследия, отсутствуют какие-либо водные объекты и историческое благоустройство зелеными насаждениями. Рельеф местности очень спокойный.

Исходя из данных сведений, композиционной связи рассматриваемого объекта культурного наследия с природным ландшафтом не наблюдается, так как таковой ландшафт отсутствует.

- ***Визуальное восприятие:***

Сохранность условий визуального восприятия объекта культурного наследия обусловлено в его историко-градостроительной и историко-архитектурной среде, обеспечивается неизменным положением на территории и небольшим открытым пространством вокруг. Объект культурного наследия располагается немного глубже в квартале, чем линейная соседняя застройка, поэтому наилучшие восприятие объемно-пространственных и архитектурно-художественных характеристик считается непосредственно возле объекта. С улицы Комсомольская восприятие ухудшается, ввиду наличия густого озеленения на оси восприятия, поэтому зависит от сезонности.

В квартале визуальное восприятие рассматриваемого объекта культурного наследия достаточно быстро сходит на нет, ввиду крайне густого озеленения вокруг и наличия плотной застройки. Кроме того, в квартале к югу от Объекта располагаются несколько некапитальных строений в виде сараев и гаражей, которые также сказываются на невозможности его восприятия.

Объект имеет визуальную композиционную связь с соседней застройкой, расположенной вдоль улицы Комсомольская и с застройкой к северу вдоль улицы Технологическая, которая просматривается в одном кадре с Объектом. В целом, на прилегающей территории сохранность исторической градостроительной среды выражена на хорошем уровне, но в основном в северной части квартала. В середине 20-го века район Втуз городок активно застраивался и развивался. В канале улицы Комсомольской, и в целом в границах исследуемой территории, расположены здания, которые относятся к периоду 30-х-50-х годов времен Сталинской застройки. В южной части квартала некоторые исторические здания находятся в неважном состоянии и нуждаются в ремонте. Вперемешку с ними можно увидеть несколько зданий, датируемых более поздним временем возведения в период 70-х-80-х годов. Они представляют собой типовые жилые дома из мелко и крупноразмерных элементов, являясь нейтральными к характеру исторической градостроительной среде, и сосредоточены на юге квартала.

Кроме того, в глубине квартала расположены несколько двухэтажных жилых домов, возведенных полностью из дерева. Они расположены вперемешку с остальной застройкой 30-х-50-х годов и датируются этим же временем. Квартал, непосредственно в котором расположен рассматриваемый объект культурного наследия, не имеет организованного благоустройства. Зеленые насаждения расположены очень густо и в хаотичном порядке. Во многих

местах отсутствуют дворовые проезды и бордюры. Пешеходные дорожки также отсутствуют, и в основном просто протоптаны по территории озеленения. На данной территории возведено умеренное количество хозяйственных построек и некапитальных строений, являющиеся сараями или просто гаражам. Кроме того, в глубине квартала расположена заброшенная и полуразрушенная котельная, датируемая таким же периодом, как и остальная застройка квартала. В одном кадре с рассматриваемым объектом культурного наследия данная котельная не просматривается. Ввиду ее сегодняшнего полуразрушенного состояния она композиционно плохо просматривается в градостроительной среде, и очень плотно заросла. Озеленение не спланировано.

- ***Точки восприятия ОКН:***

Значимые направления и основные точки визуального восприятия объекта культурного наследия традиционно сохраняются, они доступны для визуального восприятия Объекта круглогодично. Для объекта культурного наследия «Жилой дом с магазином и детсадом» — это точки восприятия непосредственно вблизи вокруг Объекта. С них хорошо видны объемно-пространственные параметры объекта, пластика элементов (см. раздел ландшафтно-визуальный анализ).

Второстепенными точками визуального восприятия являются точки сезонного характера и удаленные точки, с которых объект воспринимается фрагментарно. Это видовые точки вдоль улицы Комсомольская и в глубине квартала, в котором расположен Объект, в северном направлении. см. раздел ландшафтно-визуальный анализ). Второстепенные точки помогают сформировать образ объекта в контексте городской среды, проследить преемственность комплекса застройки.

В восточном и южном направлении визуальное восприятие объекта практически отсутствует, ввиду плотного расположения соседней застройки и обильного густого озеленения.

- ***Факторы визуального восприятия:***

К благоприятным факторам визуального восприятия объекта культурного наследия «Жилой дом с магазином и детсадом» относятся: доступность для целостного восприятия объекта со всех сторон; визуально-композиционная связь с соседней застройкой вдоль улицы Комсомольская и улицы Технологическая; стилистическая идентичность окружающей застройки; отсутствие объектов капитального строительства, диссонирующих по отношению к рассматриваемому объекту культурного наследия.

Негативными факторами визуального восприятия рассматриваемого объекта являются: плохое благоустройство вдоль улицы Комсомольская и в глубине квартала, непосредственно в котором находится Объект; в том числе, отсутствие в глубине квартала должного покрытия в местах автомобильных проездов и плохое состояние пешеходных тротуаров; наличие ограждений из

профлиста возле Объекта; неудовлетворительное состояние некоторых зданий и строений в глубине квартала; обильное и хаотичное озеленение, ухудшающее визуальное восприятие Объекта; расположение Объекта не на одной линии с линейной застройкой вдоль улицы Комсомольская, что уменьшает его бассейн видимости; наличие множества полуразрушенных сараев и гаражей в глубине квартала; отсутствие или утрата визуально-композиционных связей с застройкой южной части квартала, в том числе, ввиду появления более поздней застройки на данной территории и износа старой; практически полное отсутствие возможности восприятия Объекта с южной стороны квартала, ввиду плотного густого озеленения и отсутствия благоустройства.

- ***Бассейн видимости:***

Общая граница зон охраны не может превышать предельные зоны видимости, которые определяются по формуле по формуле « $L=\sqrt{2Rh}$ », где:

L — дальность горизонта (предельная видимость объекта);

R — радиус Земли 6371 км (6371000 м);

h — высота исследуемого объекта плюс 1.5 м

Исходя из этой формулы, получаем:

$$L = \sqrt{2 \cdot 6371000 \cdot (13.1 + 1.5)} = \sqrt{2 \cdot 6371000 \cdot 14.6} = \sqrt{2 \cdot 6371000 \cdot 14.6} = 13638 \text{ м.}$$

Исходя из получившегося результата видно, что данная формула не дает реального понимания о границах бассейна видимости Объекта, расположенного в городской среде среди иной застройки и иных препятствующих факторов для визуального восприятия. Таким образом, границы зон охраны не могут опираться на данную величину, равную 13 километрам, а граница бассейна видимости определяется индивидуально, непосредственно отталкиваясь от существующего градостроительного положения. В ситуации рассматриваемого культурного наследия «Жилой дом с магазином и детсадом» мы имеем маленький бассейн видимости. Это обусловлено габаритами объекта культурного наследия; его чуть более отдаленном расположении от улицы, чем иная линейная застройка, которая имеет плотное расположение; и обильным, густым озеленением вокруг.

Зона оптимального бассейна видимости, откуда раскрывается основное видовое восприятие, по улице Комсомольская имеет протяженность около 30 метров, а в глубину квартала в радиусе также до 30 метров от Объекта. Зона ограниченного бассейна видимости увеличивается общий бассейн видимости объекта культурного наследия до 70 метров вдоль улицы Комсомольская. В глубине квартала бассейн увеличивается также до 70 метров, но только в северном направлении. В южном и восточном направлении бассейн видимости практически резко прерывается, ввиду полного перекрытия рассматриваемого объекта культурного наследия другими зданиями и крайне плотным густым озеленением вокруг.

Зона оптимального бассейна видимости, откуда раскрывается основное видовое восприятие, по улице Комсомольская имеет максимальную

протяженность около 30 метров, а в глубину квартала в максимальную протяженность до 24 метров от Объекта (величина зоны неравномерна и уменьшается при наличии препятствующих факторов в виде иных зданий и сооружений).

Одним из таких препятствующих факторов является объект капитального строительства, расположенный линейно к северо-западу от объекта культурного наследия, где зона оптимального бассейна видимости уменьшается с 30 метров до 11 метров между зданиями. К северу-западу от объекта культурного наследия на дворовой территории зона оптимального бассейна видимости увеличивается с 11 метров до 16 метров. С северо-восточной стороны уменьшается снова до 11 метров. В юго-восточном направлении возле 5-этажного объекта капитального строительства зона оптимального бассейна видимости чуть расширяется до 18 метров. На дворовой территории в юго-восточном направлении от объекта культурного наследия зона оптимального бассейна видимости увеличивается до 24 метров между двумя объектами капитального строительства, пока не упирается в 2-этажное здание, где уменьшается до 8 метров в юго-восточном направлении.

Зона ограниченного бассейна видимости увеличивает общий бассейн видимости объекта культурного наследия максимум до 75 метров (величина зоны неравномерна и уменьшается при наличии препятствующих факторов в виде иных зданий и сооружений). Вдоль улицы Комсомольская достигает 70 метров. В юго-западном направлении, пересекая улицу Комсомольская, зона ограниченного бассейна видимости уменьшается до 36 метров, ввиду расположения объекта капитального строительства на противоположной стороне улицы. В глубине квартала бассейн увеличивается максимум до 75 метров, но только в левой части дворовой территории в северо-западном направлении. На правой стороне дворовой территории к северо-западу от объекта культурного наследия зона ограниченного бассейна видимости уменьшается с 75 метров до 45 метров, ввиду плотного густого озеленения, полностью перекрывающего видимость Объекта. В северо-восточном направлении зона ограниченного бассейна видимости достигает 23 метра до соседнего объекта капитального строительства. В юго-восточном направлении от объекта культурного наследия на дворовой территории зона ограниченного бассейна видимости прерывается, ввиду полного перекрытия.

• ***Выводы по ландшафтно-визуальному анализу:***

По результатам исследований территории объекта культурного наследия «Жилой дом с магазином и детсадом» было выявлено, что наиболее ценными видовыми раскрытиями являются точки, расположенные непосредственно вокруг Объекта. Видовые точки, расположенные вдоль улицы Комсомольская, имеют второстепенный фактор, но являются равнозначно важными, помогающие сформировать образ Объекта в контексте городской среды, проследить преемственность комплекса застройки. С дворовой территории. С дворовой территории Объект практически не

воспринимается, ввиду плотной застройки и обильного густого озеленения. Видимость расширяется до 70 метров только в северном направлении. В южном направлении быстро сходит на нет, в том числе из-за наличия некапитальных строений среди иных объектов капитального строительства.

Объект не доминирует в квартале, но имеет композиционные связи с хорошо сохранившейся застройкой в северной части квартала, созданной с ним в одно время. Вдоль улицы Комсомольская в границах ограниченной зоны видимости следует организовать благоустройство в виде бордюров и урегулированных зеленых насаждений.

На территории квартала, непосредственно в котором расположен объект, имеются некоторые факторы, негативно влияющие на его восприятие в окружающем архитектурно-градостроительном пространстве: чрезвычайно обильное хаотичное озеленение, которое следует урегулировать; а также полное или частичное отсутствие благоустройства, которое следует организовать; отсутствие в глубине квартала должного покрытия в местах автомобильных проездов и плохое состояние пешеходных тротуаров; наличие ограждений из профлиста без какого-либо назначения возле Объекта; наличие беспорядочных некапитальных строений в виде сараев и гаражей, часть из которых не используются; отсутствие или утрата визуально-композиционных связей с застройкой в южной части квартала, в том числе, ввиду появления более поздней застройки на данной территории и износа старой; неважное состояние существующих старых зданий в южной и юго-восточной части квартала.

Рассматриваемый объект культурного наследия имеет маленький бассейн видимости, но который подлежит сохранению.

При проведении ландшафтно-визуального анализа были определены следующие данные:

1. Определен общий бассейн видимости с подразделением на оптимальную и ограниченную зоны видимости с учетом иной застройки, наличия зеленых насаждений и иных препятствующих факторов для визуального восприятия;

2. Определены визуально-композиционные связи рассматриваемого объекта культурного наследия с окружающей ценной исторической застройкой в границах бассейна видимости;

3. При помощи построения лучевых сечений (см. «Схема определения высотных параметров объектов капитального строительства») определена предельно допустимая высота строительства и реконструкции объектов капитального строительства в ближайшем градостроительном окружении объекта культурного наследия, и приведен вывод о целесообразности применения данного метода непосредственно для данного рассматриваемого объекта культурного наследия;

При анализе материалов фотофиксации вдоль улицы Комсомольская на территории, ограниченной общим бассейном видимости и визуально-композиционными связями объекта культурного наследия с окружающей

историко-градостроительной средой, было выявлено отсутствие объектов капитального строительства, значительно превышающих высотные габариты первой линией застройки, непосредственно в которую входит и сам объект культурного наследия.

Учитывая приведенные факторы, в дальнейшем разделе «Утверждаемая часть» предлагается обозначить определенные ограничения по высотным габаритам новых и реконструируемых объектов капитального строительства, опираясь на результаты ландшафтно-визуального анализа, и в границах, установленных данными исследованиями.

Приведенные данным разделом историко-градостроительные исследования дополняют результаты ландшафтно-визуального анализа относительно застройки заднего плана, что за всю историю развития территории рассматриваемый объект культурного наследия, а также застройка, визуально-композиционно с ним связанная, были доминирующими и создавали единую и целостную композицию.

При анализе материалов фотофиксации видно, что в глубине квартала в его северной части среди обильного озеленения размещены детские площадки, окруженные по периметру жилой застройкой. На основе историко-градостроительных исследований и исследований ландшафтно-визуального анализа, учитывая сложившуюся градостроительную среду без значительного изменения исторической, а также наличия видимости объекта со стороны северного фасада, предлагается сохранить назначение данной территории для размещения детских площадок и в дальнейшем разделе «Утверждаемая часть» установить соответствующие ограничения.

В южной части квартала, как показывают историко-градостроительные исследования и ландшафтно-визуальный анализ, историко-градостроительная среда не сохранилась: нет должного благоустройства, как и на всей исследуемой территории, касающегося проездов, тротуаров и хаотичного густого озеленения; имеется наличие более позднего и более габаритного объекта капитального строительства жилого назначения, а также более раннего и стилистически отличающегося объекта капитального строительства от объекта культурного наследия с окружающей его стилистически идентичной застройкой; имеется наличие множества некапитальных строений в виде используемых или заброшенных сараев, гаражей и хаотично расположенного забора из профлиствого материала. Результаты ландшафтно-визуального анализа показывают, что с данной территории видимость объекта культурного наследия затруднена или отсутствует вовсе, ввиду обильного озеленения и наличия множества некапитальных строений.

Ввиду сегодняшнего отсутствия изначальной историко-градостроительной среды, которая подвергалась изменениям, данная территория нуждается в дальнейшем развитии и приведении в порядок. Учитывая эти факторы, в дальнейшем разделе «Утверждаемая часть» предлагается установить определенные ограничения только в границах

общего бассейна видимости и с учетом сохранившейся историко-градостроительной среды.

Иные объекты культурного наследия и выявленные объекты культурного наследия в границы зон охраны не вошли. Зона охраняемого природного ландшафта не назначается, поскольку исторический природный ландшафт не выявлен.

Вхождение объектов археологического наследия в границы зон охраны данным проектом не рассматривается, поскольку сведения о возможных объектах археологического наследия, расположенных в границах зон охраны иного объекта культурного наследия не подлежат опубликованию, согласно Приказу Министерства культуры РФ от 01.09.2015 г. № 2328.

- ***Обоснования проектных предложений:***

По результатам исследований территории, в которую входили границы защитной зоны Объекта культурного наследия и границы его видимости в градостроительной среде, были определены факторы, говорящие о необходимости установления зон охраны в определенных границах, опираясь на выводы данных исследований.

В ходе исследований была выявлена ближайшая к рассматриваемому объекту ценная историческая застройка, находящаяся в границах наилучшей видимости Объекта, просматриваемая с ним в одном кадре, и возведенная с ним в одно время в начале 50-х годов. По итогам материалов обоснования к данной застройке были отнесены: трехэтажное здание, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, 27; и трехэтажное здание, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, 25. Данная застройка в северной части квартала хорошо сохранила историко-градостроительную среду, окружающую Объект, и положительно на него влияющую. Поддержание сохранившегося первоначального облика данной застройки будет благоприятно влиять на выявленную историко-градостроительную среду и поможет сохранить исторический облик территории, связанной с историей объекта культурного наследия.

Для установления допустимого высотного габарита новых и реконструируемых объектов капитального строительства, не являющимися памятниками истории и культуры, применяется метод лучевых сечений на основе графических построений поперечных профилей участков улицы Комсомольская и внутридворовой территории с учетом расположения видовых точек.

Схемы графических построений и результаты измерений приведены на схеме определения высотных параметров объектов капитального строительства. Согласно полученным данным, (см. «Графическая часть ландшафтно-визуального анализа», страница 59 – «Схема определения высотных параметров объектов капитального строительства») для исключения и минимизации влияния объектов современной градостроительной среды на восприятие объекта культурного наследия,

допустимый высотный габарит новых и реконструируемых объектов капитального строительства в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности находится в диапазоне сечений: от 17,79 м. до 75,47 м.

Визуальное восприятие памятника со стороны улицы Комсомольская (видовые точки 8–9) допускает появление за силуэтом Объекта с южной и юго-восточной сторон объемов переменной высоты от 17,79 м. (Сечение №1). Визуальное восприятие памятника с северной стороны дворовой территории (видовая точка 1) допускает появление за силуэтом Объекта с южной стороны объемов переменной высоты от 24,51 м. (Сечение № 2). Визуальное восприятие памятника со стороны улицы Комсомольская (видовая точка 35) допускает появление за силуэтом Объекта с восточной стороны объемов переменной высоты от 20,40 м. (Сечение №3). Визуальное восприятие памятника с северо-восточной стороны дворовой территории (видовая точка 28) допускает появление за силуэтом Объекта с восточной стороны объемов переменной высоты от 26,62 м. (Сечение №4)

Методика определения высот потенциальной застройки путем построения лучевых сечений дает максимальные показатели при восприятии с точек наблюдения, поэтому высотные параметры новой застройки, полученной с помощью лучевых сечений, рекомендовано уменьшать в пользу сохранения масштабной среды объекта культурного наследия. Высота основного массива застройки в данном районе города с учетом расположения зданий на рельефе, исключая отдельные высотные доминанты дальнего плана, представляет собой уровень 15–20 метров.

Согласно данным, полученным методом лучевых сечений для минимизации/исключения влияния объектов современной градостроительной среды на восприятие объекта культурного наследия, допустимый высотный габарит новых и реконструируемых объектов капитального строительства в проектируемых зонах регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта находится в диапазоне сечений: от 17,79 м до 20,40 метров.

Обоснование проектных решений:

Разработчиком представлены обоснования принятых проектных решений, основой которых стали совокупные результаты историко-культурного, натурного исследований.

Представленный на экспертизу проект разработан с учетом анализа:

- материалов, отраженных в архивной документации; исторических планов территории разных периодов;
- материалов, необходимых для обоснования и разработки проектов зон охраны объектов культурного наследия;
- натурных исследований с фотофиксацией объектов культурного наследия, объектов исторической среды, городских панорам, современного состояния видов; фактического состояния городской территории;

- ландшафтно-визуальных исследований (анализа) территории для определения ценных видовых раскрытий, существующих и утраченных визуальных связей, анализа композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения, соотношения между различными пространствами (свободными, застроенными, озелененными).

На базе всесторонних исследований разработана утверждаемая часть проекта зон охраны, включая описание границ зон охраны объекта культурного наследия, ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей, и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон *(работы по определению координат границ зон охраны объекта культурного наследия выполнены ООО «ПроектГрад», лицензия на осуществление геодезической и картографической деятельности № ЛО36-00116-66/00296437 от 24 мая 2022 г., выдана Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области (Управление Росреестра по Свердловской области). Координаты представлены в региональной системе координат МСК-66. Погрешность определения координат (СКО) составляет 0,1 метра).*

Состав зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином и детсадом», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29.

По результатам исследований территории, в которую входили границы защитной зоны Объекта культурного наследия и границы его видимости в градостроительной среде, определен следующий состав зон охраны:

- охранный зона объекта культурного наследия ОЗ;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3.

Охранный зона объекта культурного наследия ОЗ - назначается на ближайшую прилегающую территорию к рассматриваемому объекту культурного наследия, откуда открывается его наилучшее восприятие. А также, на историческую застройку, находящуюся в границах наилучшей видимости рассматриваемого объекта культурного наследия, просматриваемой с ним в одном кадре, и возведенную с ним в одно время в промежутке 30-х-50-х годах. Данная зона назначается в целях сохранения застройки, которая хорошо сохранила историко-градостроительную среду, окружающую Объект, и положительно на него влияющую.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 - территория, которая назначается на основании ландшафтно-визуального анализа исходя из основного бассейна видимости рассматриваемого объекта культурного наследия. Данная зона назначается на территорию общего пользования в целях сохранения бассейна видимости Объекта в канале улицы Комсомольская. Установление на данной территории ЗРЗ-1 позволит использовать подземное пространство для современного функционирования

территории (строительство подземных переходов, линий метрополитена, инженерных сооружений). Границы данной зоны устанавливаются согласно сведениям ландшафтно-визуального анализа о бассейне видимости Объекта, видовых точках его благоприятного восприятия и визуально-композиционной связи с сохранившейся историко-градостроительной средой. В данную зону не включается та территория общего пользования, где отсутствует видимость Объекта и/или не прослеживается визуально-композиционная связь с историко-градостроительной средой.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2

- территория, которая назначается на основании визуального восприятия рассматриваемого объекта культурного наследия и анализа градостроительной ситуации. Состоит из двух участков. Назначается на территорию к востоку и северо-востоку от рассматриваемого объекта культурного наследия. Данная зона устанавливается на территории, формирующие задний план в восприятии Объекта со стороны улицы Комсомольская, а также с опорой на границы земельных участков и степень сохранности историко-градостроительной среды. Предельно допустимая высота строительства и реконструкции объектов капитального строительства устанавливается на уровне 12 метров от абсолютной отметки земли 279 метров по Балтийской системе высот, во избежания появления более габаритных и доминантных по высоте зданий, чем непосредственно сам рассматриваемый объект культурного наследия. Также данная зона назначается во избежания появления на прилегающих территориях диссонирующих объектов капитального строительства, путем установления ограничений по внешнему облику зданий.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3

- территория, которая назначается на линейную ценную историческую застройку, находящуюся в створе улицы Комсомольская и улицы Технологическая, возведенную с рассматриваемым объектом культурного наследия в одно время в промежутке 30-х-50-х годах, а также на территорию квартала к югу от застройки, где расположена детская площадка и густое озеленение. Данная зона назначается в целях сохранения существующей историко-градостроительной среды, окружающую Объект, при возведении новой застройки и/или реконструкции существующей застройки; в целях сохранения секторов визуального восприятия Объекта в ближайшем историко-архитектурном окружении путем поддержания стилистики градостроительной среды, сохранения визуально-композиционных связей между объектами капитального строительства и размещения рекламы на открытых участках квартала.

Иные объекты культурного наследия и выявленные объекты культурного наследия в границы зон охраны не вошли. Зона охраняемого природного ландшафта не назначается, поскольку исторический природный ландшафт не выявлен. Вхождение объектов археологического наследия в границы зон охраны данным проектом не рассматривается, поскольку

сведения о возможных объектах археологического наследия, расположенных в границах зон охраны иного объекта культурного наследия не подлежат опубликованию, согласно Приказу Министерства культуры РФ от 01.09.2015 г. № 2328.

Описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином и детсадом», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29.

Описание местоположения границ охранной зоны ОЗ

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)	6217 м ² +/- 28 м ²
3	Иные характеристики объекта	

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат					
МСК-66 (зона 1)					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
Внешний контур					
1	392270.04	1537120.38	аналитический	0,1 м	-
2	392275.69	1537146.93	аналитический	0,1 м	-

3	392259.09	1537150.46	аналитический	0,1 м	-
4	392266.71	1537185.97	аналитический	0,1 м	-
5	392219.91	1537196.01	аналитический	0,1 м	-
6	392226.83	1537228.26	аналитический	0,1 м	-
7	392223.42	1537228.97	аналитический	0,1 м	-
8	392217.46	1537229.88	аналитический	0,1 м	-
9	392200.89	1537233.43	аналитический	0,1 м	-
10	392197.24	1537234.21	аналитический	0,1 м	-
11	392193.72	1537218.31	аналитический	0,1 м	-
12	392177.61	1537221.74	аналитический	0,1 м	-
13	392163.47	1537158.24	аналитический	0,1 м	-
14	392176.53	1537155.45	аналитический	0,1 м	-
15	392173.44	1537141.05	аналитический	0,1 м	-
16	392206.58	1537133.95	аналитический	0,1 м	-
1	392270.04	1537120.38	аналитический	0,1 м	-
Внутренний контур					
17	392201.71	1537146.80	аналитический	0,1 м	-
18	392204.82	1537162.03	аналитический	0,1 м	-
19	392212.10	1537197.72	аналитический	0,1 м	-
20	392213.39	1537204.04	аналитический	0,1 м	-
21	392191.61	1537208.83	аналитический	0,1 м	-
22	392178.91	1537151.52	аналитический	0,1 м	-
17	392201.71	1537146.80	аналитический	0,1 м	-

Описание границ объекта			
Прохождение границы		Описание прохождения границы	
от точки	до точки	Протяженность, м	Дирекционный угол
1	2	3	4
Внешний контур			
1	2	27.15	77° 58' 30"
2	3	16.97	167° 58' 30"
3	4	36.32	77° 53' 15"
4	5	47.87	167° 53' 31"
5	6	32.99	77° 53' 16"
6	7	3.48	168° 15' 48"
7	8	6.03	171° 19' 42"

8	9	16.95	167° 54' 27"
9	10	3.73	167° 54' 27"
10	11	16.29	257° 29' 33"
11	12	16.47	167° 59' 10"
12	13	65.06	257° 26' 43"
13	14	13.36	347° 57' 19"
14	15	14.73	257° 53' 30"
15	16	33.89	347° 54' 33"
16	1	64.89	347° 55' 31"
Внутренний контур			
17	18	15.54	78° 28' 1"
18	19	36.44	78° 28' 1"
19	20	6.45	78° 28' 1"
20	21	22.30	167° 35' 48"
21	22	58.70	257° 30' 18"
22	17	23.28	348° 18' 14"

Описание границ объекта		
Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
1	2	От точки 1 до точки 2 в северо-восточном направлении 27.15 метров на расстоянии 4.5 метра от наиболее выступающих элементов объекта капитального строительства
2	3	От точки 2 до точки 3 в юго-восточном направлении 16.97 метра на расстоянии около 5 метров от наиболее выступающих элементов объекта капитального строительства
3	4	От точки 3 до точки 4 в северо-восточном направлении 36.32 метров
4	5	От точки 4 до точки 5 в юго-восточном направлении 47.87 метров вдоль дворового проезда
5	6	От точки 5 до точки 6 в северо-восточном направлении 32.99 метров
6	7	От точки 6 до точки 7 в юго-восточном направлении 3.48 метра
7	8	От точки 7 до точки 8 в юго-восточном направлении 6.03 метров
8	9	От точки 8 до точки 9 в юго-восточном направлении 16.95 метров
9	10	От точки 9 до точки 10 в юго-восточном направлении 3.73 метра
10	11	От точки 10 до точки 11 в юго-западном направлении 16.29 метров вдоль границы земельного участка
11	12	От точки 11 до точки 12 в юго-западном направлении 16.47 метров вдоль границы земельного участка
12	13	От точки 12 до точки 13 в юго-западном направлении 65.06 метров вдоль границы земельного участка

13	14	От точки 13 до точки 14 в юго-западном направлении 13.36 метров на расстоянии 1 метр от наиболее выступающих элементов объекта капитального строительства
14	15	От точки 14 до точки 15 в юго-западном направлении 14.73 метров на расстоянии 1 метр от наиболее выступающих элементов объекта капитального строительства
15	16	От точки 15 до точки 16 в северо-западном направлении 33.89 метра вдоль границы земельного участка
16	1	От точки 16 до точки 1 в северо-западном направлении 64.89 метров вдоль границы земельного участка

Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)	6534 м ² +/- 28 м ²
3	Иные характеристики объекта	

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат					
МСК-66 (зона 1)					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
23	392297.28	1537073.64	аналитический	0,1 м	-
24	392305.59	1537112.77	аналитический	0,1 м	-

1	392270.04	1537120.38	аналитический	0,1 м	-
16	392206.58	1537133.95	аналитический	0,1 м	-
15	392173.44	1537141.05	аналитический	0,1 м	-
25	392154.01	1537145.25	аналитический	0,1 м	-
26	392144.58	1537100.98	аналитический	0,1 м	-
27	392205.62	1537087.98	аналитический	0,1 м	-
28	392212.13	1537091.98	аналитический	0,1 м	-
23	392297.28	1537073.64	аналитический	0,1 м	-

Описание границ объекта			
Прохождение границы		Описание прохождения границы	
от точки	до точки	Протяженность, м	Дирекционный угол
1	2	3	4
23	24	40.00	78° 0' 41"
24	1	36.36	167° 55' 31"
1	16	64.89	167° 55' 31"
16	15	33.89	167° 54' 33"
15	25	19.88	167° 47' 29"
25	26	45.26	257° 58' 30"
26	27	62.41	347° 58' 30"
27	28	7.64	31° 34' 6"
28	23	87.10	347° 50' 39"

Описание границ объекта		
Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
23	24	От точки 23 до точки 24 в северо-восточном направлении 40 метров на расстоянии около 11.5 метров от пересечения улицы Комсомольская с улицей Технологическая
24	1	От точки 24 до точки 1 в юго-восточном направлении 36.36 метров на расстоянии около 5 метров от наиболее выступающих элементов объекта капитального строительства
1	16	От точки 1 до точки 16 в юго-восточном направлении 64.89 метра вдоль границы земельного участка
16	15	От точки 16 до точки 15 в юго-восточном направлении 33.89 метра вдоль границы земельного участка
15	25	От точки 15 до точки 25 в юго-восточном направлении 19.88 метров вдоль границы земельного участка

25	26	От точки 25 до точки 26 в северо-западном направлении 45.26 метров
26	27	От точки 26 до точки 27 в северо-восточном направлении 62.41 метров вдоль границ земельного участка
27	28	От точки 27 до точки 28 в северо-восточном направлении 7.64 метра вдоль границ земельного участка
28	23	От точки 28 до точки 23 в северо-восточном направлении 87.10 метров вдоль границ земельного участка

Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)	2679 м ² +/- 18 м ²
3	Иные характеристики объекта	

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат					
МСК-66 (зона 1)					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
Участок 1					
4	392266.71	1537185.97	аналитический	0,1 м	-

29	392273.70	1537218.53	аналитический	0,1 м	-
6	392226.83	1537228.26	аналитический	0,1 м	-
5	392219.91	1537196.01	аналитический	0,1 м	-
4	392266.71	1537185.97	аналитический	0,1 м	-
Участок 2					
7	392223.42	1537228.97	аналитический	0,1 м	-
30	392231.49	1537266.18	аналитический	0,1 м	-
31	392203.64	1537272.64	аналитический	0,1 м	-
32	392195.99	1537236.36	аналитический	0,1 м	-
33	392197.65	1537236.04	аналитический	0,1 м	-
10	392197.24	1537234.21	аналитический	0,1 м	-
9	392200.89	1537233.44	аналитический	0,1 м	-
8	392217.46	1537229.88	аналитический	0,1 м	-
7	392223.42	1537228.97	аналитический	0,1 м	-

Описание границ объекта			
Прохождение границы		Описание прохождения границы	
от точки	до точки	Протяженность, м	Дирекционный угол
1	2	3	4
Участок 1			
4	29	33.30	77° 53' 15"
29	6	47.87	168° 15' 48"
6	5	32.99	257° 53' 16"
5	4	47.87	347° 53' 31"
Участок 2			
7	30	38.07	77° 45' 49"
30	31	28.59	166° 56' 27"
31	32	37.08	258° 5' 35"
32	33	1.69	349° 5' 20"
33	10	1.87	257° 29' 33"
10	9	3.73	347° 59' 36"
9	8	16.95	347° 53' 20"
8	7	6.03	351° 19' 42"

Описание границ объекта		
Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
Участок 1		

4	29	От точки 4 до точки 29 в северо-восточном направлении 33.30 метра вдоль границы земельного участка
29	6	От точки 29 до точки 6 в юго-восточном направлении 47.87 метров на расстоянии около 5 метров от наиболее выступающих элементов объекта капитального строительства
6	5	От точки 6 до точки 5 в юго-западном направлении 32.99 метров вдоль границы земельного участка
5	4	От точки 5 до точки 4 в северо-западном направлении 47.87 метра вдоль дворового проезда
Участок 2		
7	30	От точки 7 до точки 30 в северо-восточном направлении 38.07 метров вдоль дворового проезда
30	31	От точки 30 до точки 31 в юго-восточном направлении 28.59 метров
31	32	От точки 31 до точки 32 в юго-западном направлении 37.08 метров вдоль границы земельного участка
32	33	От точки 32 до точки 33 в северо-западном направлении 1.69 метр вдоль границы земельного участка
33	10	От точки 33 до точки 10 в юго-западном направлении 1.87 метр вдоль границы земельного участка
10	9	От точки 10 до точки 9 в северо-западном направлении 3.73 метра
9	8	От точки 9 до точки 8 в северо-западном направлении 16.95 метров вдоль границы земельного участка
8	7	От точки 8 до точки 7 в северо-западном направлении 6.03 метров вдоль границы земельного участка

Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)	2920 м ² +/- 19 м ²

3	Иные характеристики объекта				
Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат <u>МСК-66 (зона 1)</u>					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическа я погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
24	392305.59	1537112.77	аналитический	0,1 м	-
34	392318.76	1537174.79	аналитический	0,1 м	-
4	392266.71	1537185.97	аналитический	0,1 м	-
3	392259.09	1537150.46	аналитический	0,1 м	-
2	392275.69	1537146.93	аналитический	0,1 м	-
1	392270.04	1537120.38	аналитический	0,1 м	-
24	392305.59	1537112.77	аналитический	0,1 м	-

Описание границ объекта			
Прохождение границы		Описание прохождения границы	
от точки	до точки	Протяженность, м	Дирекционный угол
1	2	3	4
24	34	63.40	78° 0' 41"
34	4	53.24	167° 52' 39"
4	3	36.32	257° 53' 15"
3	2	16.97	347° 58' 30"
2	1	27.15	257° 58' 30"
1	24	36.36	347° 55' 31"

Описание границ объекта		
Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
24	34	От точки 24 до точки 34 в северо-восточном направлении 63.40 метра вдоль границы земельного участка

34	4	От точки 34 до точки 4 в юго-восточном направлении 53.24 метра на расстоянии 5 метров от наиболее выступающих элементов объекта капитального строительства
4	3	От точки 4 до точки 3 в юго-западном направлении 36.32 метра
3	2	От точки 3 до точки 2 в северо-западном направлении 16.97 метров на расстоянии 5 метров от наиболее выступающих элементов объекта капитального строительства
2	1	От точки 2 до точки 1 в юго-западном направлении 27.15 метров на расстоянии 5 метров от наиболее выступающих элементов объекта капитального строительства
1	24	От точки 1 до точки 24 в юго-восточном направлении 36.36 метров вдоль границы земельного участка

Ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином и детсадом», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29.

Ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей, требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны ОЗ:

- в границах охранной зоны объекта культурного наследия запрещается:

1.	строительство, за исключением линейных объектов, указанных в пункте 5 настоящего раздела, и применения специальных мер, направленных на сохранение и (или) восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);
2.	реконструкция объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды или препятствующих ее сохранению и (или) восстановлению, и не соблюдение всех существующих стилистических параметров, за исключением случаев, если такая реконструкция необходима для обеспечения функционирования объекта культурного наследия (объект исторической застройки «Трехэтажное здание», расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, 27);

3.	использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку;	
4.	размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия;	
5.	строительство наземным и надземным способом линейных объектов следующих видов: трубопроводов, линий связи, линий электропередачи кроме сетей общественного транспорта, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объекты культурного наследия и их историко-градостроительную и (или) природную среду, или необходимо для обеспечения их функционирования и функционирования соседних объектов капитального строительства или обеспечения жизнедеятельности населения;	
6.	проведение на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, работ по устройству, ремонту, реконструкции существующей инженерной инфраструктуры без наличия в проектной документации раздела об обеспечении сохранности объекта культурного наследия;	
7.	размещение рекламы в параметрах, перечисленных далее, за исключением случаев размещения праздничного и событийного оформления:	
	Наименование параметров	Показатели параметров
7.1	размеры информационного поля рекламных конструкций, информационных стендов и средств ориентирующей информации	длина по короткой стороне более 1,2 метра и по длинной стороне более 1,7 метра
7.2	высота отдельно стоящих рекламных конструкций, информационных стендов и средств ориентирующей информации	более 2,5 метра
8.	размещение некапитальных строений, сооружений и объектов, включая киоски, навесы, павильоны, лотки, за исключением устанавливаемых на период проведения массовых и праздничных мероприятий, а также временных, необходимых для осуществления работ по сохранению объекта культурного наследия, реконструкции или ремонта объектов	

	капитального строительства, устанавливаемых на период проведения работ;	
9.	размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и (или) природной среде, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды	
10.	проведение работ в области благоустройства, включающих следующее:	
	Наименование параметров	Показатели параметров
10.1	высота ограждений	более 1,5 метра
10.2	процент просвета ограждений	с просветом менее 50 процентов поверхности ограждения, высотой более 1,5 метра,
10.3	материалы возводимых ограждений	с использованием материалов: металлопрофиля, бетона, шифера, окраска ограждений в яркие тона
10.4	Реконструкция, ремонт и размещение остановочных пунктов общественного транспорта	использование непрозрачных материалов в заполнении остановочных пунктов, и их размещение перед объектом культурного наследия
10.5	размещение площадок для мусоросборников и контейнеров для отходов	размещение перед зданиями со стороны уличного пространства
11.	размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов.	

Ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей, требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1:

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

1.	использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку;
----	---

2.	размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия;	
3.	строительство наземным и надземным способом линейных объектов следующих видов: трубопроводов, линий связи, линий электропередачи кроме сетей общественного транспорта, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объекты культурного наследия и их историко-градостроительную и (или) природную среду, или необходимо для обеспечения их функционирования и функционирования соседних объектов капитального строительства или обеспечения жизнедеятельности населения;	
4.	проведение на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, строительных и иных работ без наличия в проектной документации разделов об обеспечении сохранности объекта культурного наследия;	
5.	размещение рекламы в параметрах, перечисленных далее, за исключением случаев размещения праздничного и событийного оформления:	
	Наименование параметров	Показатели параметров
5.1	размеры информационного поля рекламных конструкций, информационных стендов и средств ориентирующей информации	длина по короткой стороне более 1,2 метра и по длинной стороне более 1,7 метра
5.2	высота отдельно стоящих рекламных конструкций, информационных стендов и средств ориентирующей информации	более 2,5 метра
6.	размещение некапитальных строений, сооружений и объектов, включая киоски, навесы, павильоны, лотки, за исключением устанавливаемых на период проведения массовых и праздничных мероприятий, а также временных, необходимых для осуществления работ по сохранению объекта культурного наследия, реконструкции или ремонта объектов капитального строительства, устанавливаемых на период проведения работ;	

7.	размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и (или) природной среде, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды;	
8.	проведение работ в области благоустройства, включающих следующее:	
	Наименование параметров	Показатели параметров
9.1	высота ограждений	более 1,5 метра
9.2	процент просвета ограждений	с просветом менее 50 процентов поверхности ограждения, высотой более 1,5 метра,
9.3	материалы возводимых ограждений	с использованием материалов: металлопрофиля, бетона, шифера, окраска ограждений в яркие тона
9.4	реконструкция, ремонт и размещение остановочных пунктов общественного транспорта	использование непрозрачных материалов в заполнении остановочных пунктов, и их размещение перед объектом культурного наследия
9.5	размещение площадок для мусоросборников и контейнеров для отходов	размещение перед зданиями со стороны уличного пространства
10.	размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов.	

Ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей, требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2:

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

1.	использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку;
----	---

2.	размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия;	
3.	строительство, реконструкция объектов капитального строительства в параметрах, перечисленных далее, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды или препятствующих ее сохранению и (или) восстановлению, за исключением случаев, если такие строительство, реконструкция необходимы для обеспечения функционирования объекта культурного наследия:	
	Наименование параметров	Показатели параметров
3.1	высота зданий, строений, сооружений	более 12 метров от абсолютной отметки земли 279 метров по Балтийской системе высот;
		при реконструкции без сохранения объемно-пространственных характеристик (размеров, пропорций, высоты этажа) или, в случае изменения объемно-пространственных характеристик, превышая существующие или предельные параметры строительства в границах данной зоны
3.2	материалы отделки фасадов	применение современных материалов (пластикового и металлического сайдинга, термопанелей, сэндвич-панелей, вентилируемых фасадов с керамической, металлической, фиброцементной, бетонной, композитной отделкой, сплошного остекления) за исключением современных материалов, имитирующих натуральные материалы
3.3	цветовое решение фасадов	яркие цвета и их сочетания за исключением разбеленных или

		приглушенных оттенков терракотового, бежевого, желтого, молочно-белого, охры
4.	строительство наземным и надземным способом линейных объектов следующих видов: трубопроводов, линий связи, линий электропередачи кроме сетей общественного транспорта, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объекты культурного наследия и их историко-градостроительную и (или) природную среду, или необходимо для обеспечения их функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения;	
5.	проведение на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, строительных и иных работ без наличия в проектной документации разделов об обеспечении сохранности объекта культурного наследия;	
6.	размещение некапитальных строений, сооружений и объектов, включая киоски, навесы, павильоны, лотки, за исключением устанавливаемых на период проведения массовых и праздничных мероприятий, а также временных, необходимых для осуществления работ по сохранению объекта культурного наследия, реконструкции или ремонта объектов капитального строительства, устанавливаемых на период проведения работ;	
7.	размещение рекламы в параметрах, перечисленных далее, за исключением случаев размещения праздничного и событийного оформления:	
	Наименование параметров	Показатели параметров
7.1	размеры информационного поля рекламных конструкций, информационных стендов и средств ориентирующей информации	длина по короткой стороне более 1,2 метра и по длинной стороне более 1,7 метра
7.2	высота отдельно стоящих рекламных конструкций, информационных стендов и средств ориентирующей информации	более 2,5 метра

8.	размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и (или) природной среде, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды	
9.	проведение работ в области благоустройства, включающих следующее:	
	Наименование параметров	Показатели параметров
9.1	высота ограждений	более 1,5 метра
9.2	процент просвета ограждений	с просветом менее 50 процентов поверхности ограждения, высотой более 1,5 метра,
9.3	материалы возводимых ограждений	с использованием материалов: металлопрофиля, бетона, шифера, окраска ограждений в яркие тона
9.4	реконструкция, ремонт и размещение остановочных пунктов общественного транспорта	использование непрозрачных материалов в заполнении остановочных пунктов, и их размещение перед объектом культурного наследия
9.5	размещение площадок для мусоросборников и контейнеров для отходов	размещение перед зданиями со стороны уличного пространства
10.	размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов.	

Ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей, требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3:

- в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 запрещается

1.	использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку;
----	---

2.	размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия;	
3.	строительство, реконструкция объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды или препятствующих ее сохранению и (или) восстановлению, и не соблюдение всех существующих стилистических параметров, за исключением случаев, если такая реконструкция необходима для обеспечения функционирования объекта культурного наследия (объект исторической застройки «Трехэтажное здание», расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, 25):	
	Наименование параметров	Показатели параметров
3.1	габаритные и внешние параметры	без сохранения высотных параметров, форм крыш, площади застройки, а также существующих стилистических параметров
3.2	материал отделки фасадов	применение современных материалов (пластикового и металлического сайдинга, термопанелей, сэндвич-панелей, вентилируемых фасадов с керамической, металлической, фиброцементной, бетонной, композитной отделкой, сплошного остекления) за исключением современных материалов, имитирующих натуральные материалы
3.3	цветовое решение фасадов	яркие цвета и их сочетания за исключением разбеленных или приглушенных оттенков терракотового, бежевого, желтого, молочно-белого, охры
4.	строительство наземным и надземным способом линейных объектов следующих видов: трубопроводов, линий связи, линий электропередачи кроме сетей общественного транспорта, за исключением случаев, если такое	

	строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объекты культурного наследия и их историко-градостроительную и (или) природную среду, или необходимо для обеспечения их функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения;	
5.	размещение некапитальных строений, сооружений и объектов, включая киоски, навесы, павильоны, лотки, за исключением устанавливаемых на период проведения массовых и праздничных мероприятий, а также временных, необходимых для осуществления работ по сохранению объекта культурного наследия, реконструкции или ремонта объектов капитального строительства, устанавливаемых на период проведения работ;	
6.	размещение рекламы в параметрах, перечисленных далее, за исключением случаев размещения праздничного и событийного оформления:	
	Наименование параметров	Показатели параметров
7.1	размеры информационного поля рекламных конструкций, информационных стендов и средств ориентирующей информации	длина по короткой стороне более 1,2 метра и по длинной стороне более 1,7 метра
7.2	высота отдельно стоящих рекламных конструкций, информационных стендов и средств ориентирующей информации	более 2,5 метра
8.	размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и (или) природной среде, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды	
9.	проведение работ в области благоустройства, включающих следующее:	
	Наименование параметров	Показатели параметров
9.1	высота ограждений	более 1,5 метра

9.2	процент просвета ограждений	с просветом менее 50 процентов поверхности ограждения, высотой более 1,5 метра,
9.3	материалы возводимых ограждений	с использованием материалов: металлопрофиля, бетона, шифера, окраска ограждений в яркие тона
9.4	реконструкция, ремонт и размещение остановочных пунктов общественного транспорта	использование непрозрачных материалов в заполнении остановочных пунктов, и их размещение перед объектом культурного наследия
9.5	размещение площадок для мусоросборников и контейнеров для отходов	размещение перед зданиями со стороны уличного пространства
10.	размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов.	

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

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 2.12. 2004 г. № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;
- Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2024 года №1936»;
- Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 04.06.2015 № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия»;
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии приказ от 1 августа 2014 г. № П/369 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде»;
- Приказ Росреестра от 26.07.2022 №П/0292 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с

особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории» (Зарегистрировано в Минюсте России 26.09.2022 № 70233);

- ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»;

- ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»;

- ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования»;

- Порядок описания местоположения границ объектов землеустройства, утвержденный приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 03.06.2011 №267.

- Методические указания по проектированию зон охраны, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах зон охраны объектов культурного наследия, 2009 г.;

- «Конструктивизм в памятниках архитектуры Свердловской области», Л.Н. Смирнов, Екатеринбург, 2008.

- «Свод памятников истории и культуры Свердловской области. Том 1». Екатеринбург. Изд-во «Сократ» 2007 г.

- «Екатеринбург: История города в архитектуре», А.А. Стариков, В.Е. Звагельская, Л.И. Токменинова, Е.В. Черняк. изд. «Сократ», 2008.

- «Свердловск (строительство и архитектура)», Н.С. Алферов, Г.И. Белянкин, А.Г.Козлов, А.Э.Коротковский. Москва. Стройиздат. 1980.

- «Проект жилого дома с магазином и детсадом, в/гор. № 17, г. Свердловск». Военпроект КЭУ Урал. В.О. Автор проекта арх. Н.И. Жеманов, 1948 г.

14. Обоснования выводов экспертизы

Экспертной комиссией установлено, что при разработке проектной документации соблюдены требования Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Постановления Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2024 г. №1936 "О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972".

Проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином и детсадом», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29, разработана в 2025 году Обществом с ограниченной ответственностью «Уральский центр проектирования и реставрации» (Лицензия № МКРФ 01397 от 22 января 2014г.).

В рамках разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия авторами были выполнены детальные натурные обследования территории проектирования с фотофиксацией, проведено изучение архивных материалов, определены основные видовые точки и направления визуального восприятия объектов культурного наследия, проанализирована окружающая застройка, разработан ландшафтно-визуальный анализ территории исследования. При определении зон охраны объекта культурного наследия учитывались следующие факторы:

- типологическая специфика объекта культурного наследия и элементов историко-градостроительной среды, особенности композиционно-пространственной, функциональной и планировочной структур квартала;
- функциональные, планировочные и композиционно-пространственные взаимосвязи объектов культурного наследия с историко-градостроительным окружением;
- особенности зрительного восприятия объекта культурного наследия, его визуальные взаимосвязи с историко-градостроительным окружением;
- градостроительная роль и местоположение объекта культурного наследия;
- степень сохранности исторической и градостроительной среды на рассматриваемой территории.

На основании проведённых исследований в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в исторической среде на сопряжённой с ним территории проектом предлагается установить состав искомых зон охраны: - охранный объект культурного наследия ОЗ; - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1; - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2; - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3;

Проектом учтены нормативные требования, предъявляемые к разработке зон охраны объектов культурного наследия, так, в соответствии со статьёй 34 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в пределах охранной зоны объекта культурного наследия устанавливается особый режим, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды. На территории охранной зоны не должны производиться работы, которые могут оказать вредное воздействие на сохранность объекта культурного наследия, на их историко-культурное восприятие; режим (ограничения использования земельных участков, водных объектов и их

частей) в границах зон регулирования застройки (ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, ЗРЗ-3) и хозяйственной деятельности установлен в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 27 декабря 2024 г. №1936 "О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. №972".

Иные объекты культурного наследия и выявленные объекты культурного наследия в границы зон охраны не вошли. Зона охраняемого природного ландшафта не назначается, поскольку исторический природный ландшафт не выявлен. Вхождение объектов археологического наследия в границы зон охраны данным проектом не рассматривается, поскольку сведения о возможных объектах археологического наследия, расположенных в границах зон охраны иного объекта культурного наследия не подлежат опубликованию, согласно Приказу Министерства культуры РФ от 01.09.2015 г. № 2328.

Объем и состав проектной документации соответствует составу, предусмотренному Постановлением Правительства РФ от 27 декабря 2024 г. №1936 "О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. №972".

Проведённые историко-культурные исследования выполнены в полном объёме и являются достаточными для обоснования разработанных зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином и детсадом» и требований к градостроительным регламентам.

15. Вывод экспертизы

Устанавливаемые проектом границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином и детсадом», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29, а также режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон, соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия **(положительное заключение)**.

Экспертная комиссия рекомендует «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином и детсадом», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29», к утверждению в установленном порядке.

Мы, Семенова Ирина Генриховна, Маркина Ирина Александровна, Титов Владимир Александрович, несем ответственность за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем акте, а также за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных ст. 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

16. К заключению экспертизы (Акту) прилагаются:

1. Приложение 1 - Протокол №1 организационного заседания Экспертной комиссии от 25 февраля 2026 г. по вопросу рассмотрения проекта границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином и детсадом», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29;
2. Приложение 2 - Протокол №2 итогового заседания Экспертной комиссии от 19 марта 2026 г. по вопросу согласования выводов экспертизы проекта границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином и детсадом», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29;
3. Приложение 3 - Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином и детсадом», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29.

17. Дата оформления заключения экспертизы 19 марта 2026 г.

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы оформляется экспертами в электронном виде и подписывается усиленными квалифицированными электронными подписями.

Председатель Экспертной комиссии

Семенова
Ирина
Генриховна
Подписано
цифровой
подписью:
Семенова Ирина
Генриховна
Дата: 2026.03.19
10:40:33 +03'00'

И.Г. Семенова

**Ответственный секретарь
комиссии**

Маркина
Ирина
Александровна
Подписано
цифровой
подписью:
Маркина Ирина
Александровна
Дата: 2026.03.19
09:58:36 +03'00'

И.А. Маркина

Член Экспертной комиссии

ТИТОВ
ВЛАДИМИР
АЛЕКСАНДРОВИЧ
Подписано
цифровой
подписью:
ТИТОВ
ВЛАДИМИР
АЛЕКСАНДРОВИЧ
Дата: 2026.03.19
10:14:13 +03'00'

В.А. Титов

Приложения к Акту государственной историко-культурной экспертизы:

1. Приложение 1 - Протокол №1 организационного заседания Экспертной комиссии от 25 февраля 2026 г. по вопросу рассмотрения проекта границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином и детсадом», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29;
2. Приложение 2 - Протокол №2 итогового заседания Экспертной комиссии от 19 марта 2026 г. по вопросу согласования выводов экспертизы проекта границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой

дом с магазином и детсадом», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29;

3. Приложение 3 - Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином и детсадом», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29.

ПРОТОКОЛ № 1

организационного заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения государственной историко-культурной экспертизы научно - проектной документации «Проект зон охраны. Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином и детсадом», расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29».

г. Москва

25 февраля 2026г.

Присутствовали (дистанционно):

Председатель экспертной комиссии: - Семенова Ирина Генриховна, архитектор-реставратор высшей категории; образование высшее Академия художеств, МАРХИ; место работы Архитектурно-реставрационная мастерская ИП Семеновой И.Г.; член Союза архитекторов России, почетный член Союза реставраторов России, член президиума Федерального научно-методического совета МК РФ, член ИКОМОС, заслуженный работник культуры, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (ГИКЭ) - Приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 12.04.2024г. № 673 (проекты зон охраны объекта культурного наследия), стаж работы в области сохранения объектов культурного наследия 50 лет.

Ответственный секретарь экспертной комиссии: - Маркина Ирина Александровна, образование высшее, архитектор (МАРХИ); - место работы и должность - советник Президента СА России. председатель Совета по наследию СА России; - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (ГИКЭ) - Приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 10.04.2023г. № 936 (проекты зон охраны объекта культурного наследия), от 18.07.2025 г. №1055, стаж работы в области сохранения объектов культурного наследия свыше 40 лет.

Член экспертной комиссии: - Титов Владимир Александрович архитектор-реставратор высшей категории; образование среднее специальное (архитектор) место работы ИП Титов В.А., член Федерального научно-методического совета МК РФ, - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (ГИКЭ) - Приказ Министерства культуры

Российской Федерации «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 21.07.2023г. № 2176 (проекты зон охраны объекта культурного наследия), стаж работы в области сохранения объектов культурного наследия 45 лет.

Повестка дня:

1. Об утверждении состава членов экспертной комиссии.
2. О выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
3. Об определении порядка работы и принятия решений экспертной комиссией.
4. Об объекте и целях экспертизы.
5. Об определении перечня документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения экспертизы.
6. Об определении основных направлений работы экспертов.
7. Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Слушали:

1. Об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Решили:

Утвердить экспертную комиссию в следующем составе: Семенова Ирина Генриховна, Маркина Ирина Александровна, Титов Владимир Александрович.

Решение принято единогласно.

2. О выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Решили:

- Избрать председателем экспертной комиссии Семенову Ирину Генриховну.
- Избрать ответственным секретарем экспертной комиссии Маркину Ирину Александровну.

Решение принято единогласно.

3. Об определении порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

Решили:

Определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

- В своей работе экспертная комиссия руководствуется нормами Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530.
- Работа экспертной комиссии осуществляется в форме консультаций и обсуждений, в том числе дистанционных.

- **Решение экспертной комиссии принимается большинством голосов.**
 - Экспертная комиссия оформляет следующие протоколы:
 - протокол организационного заседания;
 - протокол итогового заседания;
 - Протоколы заседаний подписываются членами экспертной комиссии.
- Решение принято единогласно.

4. Об объекте и целях экспертизы.

сообщила членам комиссии, что объектом экспертизы является научно-проектная документация - «Проект зон охраны. Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином и детсадом», расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29» разработанная Обществом с ограниченной ответственностью «Уральский центр проектирования и реставрации». Дата разработки 2025-2026 г. Лицензия № МКРФ 01397 от 22 января 2014г. Генеральный директор Аличкина Т.В., Научный руководитель Зуев А.М. Заказчик экспертизы: ИП Нургалиев М.М. проведения экспертизы - определение соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия;

- установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином и детсадом» (Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29);

- установление особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином и детсадом» (Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29), представленных в составе научно-проектной документации «Проект зон охраны. Объект культурного наследия регионального значения: «Жилой дом с магазином и детсадом», расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29».

5. Об определении перечня документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения экспертизы.

Ответственный секретарь Маркина И.А. доложила членам комиссии о том, что от Заказчика экспертизы получена научно - проектная документация – «Проект зон охраны. Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином и детсадом», расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29», **в полном объеме.**

6. Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Решили:

Утвердить календарный план работы экспертной комиссии:

25 февраля 2026г. - организационное заседание экспертной комиссии.

19 марта 2026г. - итоговое заседание экспертной комиссии. Оформление и подписание Акта экспертизы 19 марта 2026г.

Решение принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии

Семенова
Ирина
Генриховна

Подписано
цифровой
подписью:
Семенова Ирина
Генриховна
Дата: 2026.03.19
10:39:04 +03'00'

И.Г. Семенова

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Маркин
Ирина
Александровна

Подписано
цифровой
подписью:
Маркина Ирина
Александровна
Дата: 2026.03.19
09:57:53 +03'00'

И.А. Маркина И.А.

Член экспертной комиссии

ТИТОВ ВЛАДИМИР
АЛЕКСАНДРОВИЧ

Подписано цифровой
подписью: ТИТОВ
ВЛАДИМИР
АЛЕКСАНДРОВИЧ
Дата: 2026.03.19
10:15:04 +03'00'

В.А. Титов

Приложение 2

ПРОТОКОЛ № 2

итогового заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения государственной историко-культурной экспертизы научно - проектной документации «Проект зон охраны. Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином и детсадом», расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29».

г. Москва

19 марта 2026г.

Присутствовали (дистанционно):

Председатель экспертной комиссии: - Семенова Ирина Генриховна, архитектор-реставратор высшей категории; образование высшее Академия художеств, МАРХИ; место работы Архитектурно-реставрационная мастерская ИП Семеновой И.Г.; член Союза архитекторов России, почетный член Союза реставраторов России, член президиума Федерального научно-методического совета МК РФ, член ИКОМОС, заслуженный работник культуры, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (ГИКЭ) - Приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 12.04.2024г. № 673 (проекты зон охраны объекта

культурного наследия), стаж работы в области сохранения объектов культурного наследия 50 лет.

Ответственный секретарь экспертной комиссии: - Маркина Ирина Александровна, образование высшее, архитектор (МАРХИ); - место работы и должность - советник Президента СА России. председатель Совета по наследию СА России; - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (ГИКЭ) - Приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 10.04.2023г. № 936 (проекты зон охраны объекта культурного наследия), от 18.07.2025 г. №1055, стаж работы в области сохранения объектов культурного наследия свыше 40 лет.

Член экспертной комиссии: - Титов Владимир Александрович архитектор-реставратор высшей категории; образование среднее специальное (архитектор) место работы ИП Титов В.А., член Федерального научно-методического совета МК РФ, - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (ГИКЭ) - Приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 21.07.2023г. № 2176 (проекты зон охраны объекта культурного наследия), стаж работы в области сохранения объектов культурного наследия 45 лет.

Повестка дня:

1. Итоговое рассмотрение проектной документации «Проект зон охраны. Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином и детсадом», расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29».
2. Подписание экспертного заключения.
3. Принятие решения о передаче акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

Провели итоговое рассмотрение (обсуждение) проектной документации «Проект зон охраны. Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином и детсадом», расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29», в целях определения соответствия представленных материалов требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия;

Решили:

Представленный на рассмотрение «Проект зон охраны. Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином и детсадом», расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29», соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Решили: Передать АКТ ГИКЭ проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом с магазином и детсадом», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29, оформленный и подписанный усиленной электронно-цифровой подписью экспертов в электронном виде в формате pdf. - Заказчику.

Председатель экспертной комиссии

Семенова
Ирина
Генриховна

Подписано цифровой
подписью: Семенова
Ирина Генриховна
Дата: 2026.03.19
10:37:47 +03'00'

И.Г. Семенова

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**

Маркин
а Ирина
Алексан
дровна

Подписано цифровой
подписью:
Маркина Ирина
Александровна
Дата: 2026.03.19
09:57:16 +03'00'

И.А. Маркина И.А.

Член экспертной комиссии

ТИТОВ
ВЛАДИМИР
АЛЕКСАНД
РОВИЧ

Подписано цифровой
подписью: ТИТОВ
ВЛАДИМИР
АЛЕКСАНДРОВИЧ
Дата: 2026.03.19
10:15:42 +03'00'

В.А. Титов

Схема границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Жилой дом с магазином и детсадом», расположенного по адресу:
Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, д. 29

