

АКТ

**государственной историко-культурной экспертизы
проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Усадьба Е.С. Бородиной», расположенного по адресу: Свердловская область,
г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9а**

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

Дата начала проведения экспертизы: 15 января 2025 года.

Дата окончания проведения экспертизы: 28 января 2025 года.

Место проведения экспертизы: г. Санкт-Петербург, г. Омск.

Сведения о заказчике экспертизы:

Наименование	ИП Салова Наталья Ивановна
ИНН, ОГРНИП	ИНН 666100185449, ОГРНИП 316965800042071

Сведения об экспертах, проводивших экспертизу:

Председатель экспертной комиссии:

Фамилия, имя и отчество	Каргинов Марат Дмитриевич
Образование	высшее
Специальность	инженер-строитель ПГС
Ученая степень	нет
Стаж работы	25 лет
Место работы и должность	ООО «ГК «Строй-Эксперт», генеральный директор, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 06.12.2023 г. № 3295: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;

	- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объектов культурного наследия; - <u>проекты зон охраны объектов культурного наследия;</u> - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объектов культурного наследия либо объектов, обладающего признаками объектов культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объектов культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объектов культурного наследия.
--	---

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Фамилия, имя и отчество	Николаева Вероника Николаевна
Образование	высшее
Специальность	архитектор
Ученая степень	нет
Стаж работы	22 года
Место работы и должность	главный архитектор проекта ООО «АВЕРО ГРУП»
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	приказ Министерства культуры Российской Федерации от 30.08.2023 № 2519: -выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; -документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; -документы, обосновывающие отнесение объекта

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

Член экспертной комиссии:

Фамилия, имя и отчество	Удина Наталья Леонидовна
Образование	высшее
Специальность	архитектор
Ученая степень	нет
Стаж работы	40 лет
Место работы и должность	Эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, эксперт ООО «Экспертное бюро», директор ООО «Строймир»
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	приказ Министерства культуры Российской Федерации от 20.09.2022 № 1690 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы»: -выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; -документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; -документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; -документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; -документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;

	- <u>проекты зон охраны объекта культурного наследия;</u> - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.
--	--

Информация о том, что в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперт (эксперты) несет ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении:

Настоящим подтверждается, что государственные эксперты Каргинов М.Д., Николаева В.Н., Удина Н.Л. участвующие в проведении экспертизы, несут ответственность за достоверность информации, изложенной в заключении экспертизы, в соответствии с действующим законодательством.

Отношения экспертов и Заказчика экспертизы:

Эксперты:

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

Нормативные правовые акты, обосновывающие решения экспертизы:

1. Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
3. Земельный кодекс Российской Федерации.
4. Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.
5. Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.
6. Иные нормативные правовые акты, действующие на территории Российской Федерации и обязательные к применению с учетом вида работ.

Цель экспертизы:

Определение соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия в отношении установления зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Е.С. Бородиной», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9а, установления режимов использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия.

Объект экспертизы:

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Е.С. Бородиной», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9а, шифр СО-21-ПЗО-25, разработанный в 2025 году ИП Ивченко И.А. (далее – Автор Проекта).

Перечень документов, представленных на экспертизу:

Автором Проекта в соответствии с пунктами 15 и 16 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, представлен проект зон охраны объекта культурного наследия, регионального значения «Усадьба Е.С. Бородиной», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9а, шифр СО-21-ПЗО-25.

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

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

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

В процессе проведения экспертизы был выполнен анализ представленной заказчиком проектной документации в части её соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, а также проведена оценка обоснованности и оптимальности проектных решений, принятых в документации на основании комплексных научных исследований.

Экспертами в процессе проведения экспертизы:

- рассмотрены представленные Заявителем (Заказчиком) документы, подлежащие экспертизе;
- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по Объекту экспертизы;
- осуществлено аналитическое изучение материалов Проекта в целях определения соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, а именно:
 - соответствия нормативным правовым актам в сфере государственной охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений;
 - обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территориях;
 - научной обоснованности предлагаемых проектных решений.

Указанные исследования проведены с применением методов историко-архитектурного и градостроительного анализов, в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы и не противоречит нормам законодательства Российской Федерации в области сохранения объектов культурного наследия, архитектуры и градостроительства, землепользования, в том числе Положению о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

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

Автором Проекта представлены следующие сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации об объекте культурного наследия регионального значения «Усадьба Е.С.

Бородиной», расположенном по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9а:

Объект	Усадьба Е.С. Бородиной
Номер в реестре	661721097780005
Адресная информация	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9а
Регион расположения объекта	Свердловская область
Учетный номер	66-79723
Категория историко-культурного значения	Регионального значения
Вид объекта	Ансамбль
Общая видовая принадлежность	Памятник градостроительства и архитектуры
Дата создания	середина XIX в.
Нормативно-правовой акт, на основании которого объект был принят на государственную охрану	Решение исполнительного комитета Свердловского областного совета народных депутатов от 18.02.1991 г. № 75 «О взятии под государственную охрану памятников истории и культуры Свердловской области»

Сведения о наличии или об отсутствии границ территории объекта культурного наследия:

Границы территории объекта культурного наследия утверждены приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 23.07.2019 № 386 «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Е.С. Бородиной», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9а, и входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения «Двухэтажный каменный жилой дом» и «Двухэтажный полукаменный флигель», расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, «Ворота и ограда», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9–а, и «Сад» и «Элементы благоустройства (гранитные плиты тротуаров, столбики)», расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9а, и режима использования данной территории».

Сведения о наличии или об отсутствии зон охраны объекта культурного наследия:

Границы зоны охраны объекта культурного наследия были утверждены ранее приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 23.03.2022 № 149. На момент разработки данного проекта приказ признан недействующим.

Автором Проекта представлены следующие сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации об объектах культурного наследия по данным Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, входящих в состав ансамбля «Усадьба Е.С. Бородиной»:

Объект	Двухэтажный каменный жилой дом
Номер в реестре	661711097780045
Адресная информация	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9
Регион расположения объекта	Свердловская область
Учетный номер	66-79724
Категория историко-культурного значения	Регионального значения
Вид объекта	Памятник
Общая видовая принадлежность	Памятник градостроительства и архитектуры
Идентификатор ансамбля	279951
Дата создания	середина XIX в.
Нормативно-правовой акт, на основании которого объект был принят на государственную охрану	Решение исполнительного комитета Свердловского областного совета народных депутатов от 18.02.1991 г. № 75 «О взятии под государственную охрану памятников истории и культуры Свердловской области»

Объект	Двухэтажный полукаменный флигель
Номер в реестре	661711097780055
Адресная информация	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9
Регион расположения объекта	Свердловская область
Учетный номер	66-79725
Категория историко-культурного значения	Регионального значения
Вид объекта	Памятник
Общая видовая принадлежность	Памятник градостроительства и архитектуры
Идентификатор ансамбля	279951
Дата создания	середина XIX в.
Нормативно-правовой акт, на основании которого объект был принят на государственную охрану	Решение исполнительного комитета Свердловского областного совета народных депутатов от 18.02.1991 г. № 75 «О взятии под государственную охрану памятников истории и культуры Свердловской области»

Объект	Ворота и ограда
Номер в реестре	661711097780015
Адресная информация	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9-а
Регион расположения объекта	Свердловская область
Учетный номер	66-79726
Категория историко-культурного значения	Регионального значения
Вид объекта	Памятник
Общая видовая принадлежность	Памятник градостроительства и архитектуры
Идентификатор ансамбля	279951
Дата создания	середина XIX в.
Нормативно-правовой акт, на основании которого объект был принят на государственную охрану	Решение исполнительного комитета Свердловского областного совета народных депутатов от 18.02.1991 г. № 75 «О взятии под государственную охрану памятников истории и культуры Свердловской области»

Объект	Сад
Номер в реестре	661721097780025
Адресная информация	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9-а
Регион расположения объекта	Свердловская область
Учетный номер	66-79727
Категория историко-культурного значения	Регионального значения
Вид объекта	Ансамбль
Общая видовая принадлежность	Памятник градостроительства и архитектуры
Идентификатор ансамбля	279951
Дата создания	середина XIX в.
Нормативно-правовой акт, на основании которого объект был принят на государственную охрану	Решение исполнительного комитета Свердловского областного совета народных депутатов от 18.02.1991 г. № 75 «О взятии под государственную охрану памятников истории и культуры Свердловской области»

Объект	Элементы благоустройства (гранитные плиты тротуаров, столбики)
Номер в реестре	661721097780035
Адресная информация	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9-а
Регион расположения объекта	Свердловская область
Учетный номер	66-79728
Категория историко-культурного значения	Регионального значения
Вид объекта	Ансамбль
Общая видовая принадлежность	Памятник градостроительства и архитектуры
Идентификатор ансамбля	279951
Дата создания	середина XIX в.
Нормативно-правовой акт, на основании которого объект был принят на государственную охрану	Решение исполнительного комитета Свердловского областного совета народных депутатов от 18.02.1991 г. № 75 «О взятии под государственную охрану памятников истории и культуры Свердловской области»

Историческая справка об объекте культурного наследия регионального значения.

Автором Проекта проведены историко-архивные и историко-библиографические изыскания, историко-градостроительный и историко-архитектурный анализ исследуемой территории, представлены исторические сведения об Объекте культурного наследия регионального значения «Усадьба Е.С. Бородиной», расположенном по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9а, включая архивные фотоматериалы; краткий исторический очерк градостроительного развития г. Екатеринбург, приложением фрагментов исторических планов; формирование историко-архитектурной среды территории проектирования.

Историко-градостроительный анализ г. Екатеринбурга (на основании изменений генерального плана)

Формирование на Урале в начале XVIII века обширного промышленного района потребовало единого централизованного управления всеми его заводами. Стратегической задачей государства была необходимость основать вперед на столетия административный центр управления горнозаводским краем. Требовалось построить крупный город новоевропейского типа как особо организованного пространства, с органичной связью различных частей города, подчинением их одному центру, с приданием главным улицам роли главных композиционных осей (основной уличной перспективы), гармоничного плана как демонстрации утвердившегося закона, порядка и единства. При этом Екатеринбург должен был соединить в себе

одновременно функции металлургического завода с управленческими, торгово-посредническими и просветительскими функциями. Большое значение для успешного осуществления этой задачи имело то обстоятельство, что Петр I отправил на Урал в качестве главных горных командиров разносторонне образованных, выдающихся государственных деятелей В.И. де Геннина и В.Н. Татищева.

Немаловажной причиной становления Екатеринбурга как столицы горной промышленности Урала и Сибири было и его географическое положение. Уже в начальный период существования заводского поселения поблизости от него появились другие подчиненные ему железоделательные заводы. Заводы, связанные транспортными путями и единым источником энергии - водами реки Исеть, в конце XIX вошли в городскую черту современного Екатеринбурга. Таким образом, структура города сложилась на основе Екатеринбурга и четырех заводов с их поселками - Верх-Исетским, Елизаветинским, Уктусским и Нижне-Исетским. Следует отметить, что в отличие от исторически сложившихся городов России на Урале именно заводы участвовали в создании планировочной структуры городов, оказываясь ядром композиции, вокруг которой komponуются все остальные элементы поселений. При этом основой планировочной схемы Екатеринбурга как поселения нового типа стало не русло реки, а ось главной дороги «Елавной першпективы» (теперь проспект Ленина), проходящей по верхней площадке заводской плотины, здесь стали пересекаться транспортные пути как между европейской частью России и Сибирью, так и между северными и южными районами Уральского хребта.

Территория, определенная В.Н. Татищевым в 1721 году для строительства нового металлургического завода, представляла лесной участок в пойме реки Исеть. Направление течения реки с севера на юг, относительно спокойный рельеф, четкое очертание плотины определили регулярную дорожную сеть поселения и форму плана, составленного В.И. де Генниным. Построенная под его руководством крепость была прямоугольной в плане со сторонами 358 и 307 саженей (763.83 м x 655 м).

В соответствии с правилами европейской фортификации заводское поселение окружали земляной вал с бастионами, деревянный палисад, ров с водой и линия рогаток. По четырем сторонам крепостного каре «в линию» размещались дворы с жилыми домами для рабочих. В центре территории около пруда стояли дома командиров. Все дворы имели одинаковую прямоугольную форму, назначение сооружений и стремление к экономии и рациональности определяли архитектуру и методы строительства зданий, как результат дома отличались простотой и однообразием внешнего облика. Как и при основании Петербурга, все строения были выполнены из дерева, по образцу европейских фахверковых домов. За плотиной вдоль русла реки тянулись цеха железоделательного завода. Его корпуса были в середине поселения, но при этом, находясь в пониженной части местности, они не доминировали в объемно-пространственной композиции городской застройки. По концам плотины, на восточной

(левобережной) и западной (правобережной) стороне крепости, находились различающиеся по назначению площади. Главным зданием на западной - «Торговой» - площади была заводская канцелярия. Обширная площадь на восточной стороне называлась «Заводская». Ни одной улицы и квартала на тот период еще не существовало.

В период с 1723 по 1726 годы на Заводской площади была возведена церковь во имя Святой Екатерины. Церковь стояла параллельно оси плотины и имела трехчастный план «кораблем». Венчавший церковную колокольню шпиль стал первой высотной доминантой среди монотонной, развивающейся по горизонтали городской застройки. В отличие от традиционных русских городов не общественные и культовые здания, а промышленная зона определила его планировку. Плотина и стоящие перпендикулярно к ней заводские цеха, образовав две основные оси для развития планировочной композиции города, продиктовали прямоугольный характер сетки его улиц. Четко связанные в единую технологическую цепь пруд, плотина и завод оказались ядром планировочной структуры, вокруг которой и компоновались все остальные элементы. При этом промышленное предприятие, хоть и являлось центром планировочной структуры, было слабо выражено в городском пространстве, так как находилось в пониженной части местности. Река Исеть вопреки традиции вошла в структуру Екатеринбурга как технологически оправданная деталь, а не ее полноправный элемент. Такая противоречивая ситуация, возможно, создала для авторов первого проекта Екатеринбурга проблему формирования композиционно единого городского пространства. Необходимость визуального выделения центральной части поселения была очевидна. Решить эту задачу авторам проекта помог опыт, накопленный при строительстве Санкт-Петербурга. Как и в Петербурге, казенные здания, торговые ряды и производственные строения Екатеринбурга стали трактоваться как опорные сооружения города, а высотные композиции церковных колоколен (башен-шпилей) оказались архитектурно организующими элементами центра, отражением причастности русского градостроительства к общеевропейской культуре.

Прием постановки в Екатеринбурге поблизости от концов плотины двух примерно одинаковых зданий церковей должен был подчеркнуть симметрию плана крепости. Второй храм, уравновесивший в панораме городской застройки Екатерининскую церковь, появился позже, но местоположение его было определено уже на начальном этапе строительства крепости.

План города, строгий жизненный распорядок, который завел в нем де Геннин, позволяют предположить, что Екатеринбург задумывался им как центр творимого им идеального мира. Из всех видов искусства архитектура наиболее наглядно воплощает представления человека о мире, его структуре и законах. В XVIII веке в России и Европе был высок интерес к христианской символике. План раннего Екатеринбурга являл собой абстрактную модель мироздания, своеобразный зашифрованный небесный код. Существует предположение, что далеко не случайны: крестообразное расположение планировочных осей Екатеринбурга по сторонам света; четырехугольная форма плана крепости - идеальный образ небесного

Иерусалима, а число 4 - «Число совершенства» - воплощение целостности Вселенной; 8 крепостных бастионов перекликающихся с 8-конечным православным крестом; центральное местонахождения плотины, точнее ее вешняка, регулирующего наполнение водой пруда, регулятора водной, или «Вселенской энергии».

Строительство всякого провинциального города имеет пример для подражания. На сегодня признано, что главной особенностью Екатеринбурга на раннем этапе его существования стал факт выпадение его из этой традиции. Екатеринбургская крепость-завод создавалась В.И. де Генниным как реальное воплощение мечтаний мыслителей многих эпох об «идеальном городе», ему была отведена роль образца для строительства других горных заводов Урала.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ЕКАТЕРИНБУРГА 1734 ГОДА.

В 1725 году в Екатеринбурге проживало чуть больше 500 человек, к 1727 году крепость населяло 745 лиц мужского пола, не считая офицеров и немногочисленного духовенства, к 1730 году крепость уже не могла вместить всех желающих поселиться в ней. При этом генерал де Геннин, стремясь построить на русской почве образцовый европейский город, не допускал появления в городе и вокруг него самовольных построек, портивших идеальный городской пейзаж. С ростом заводского производства и населения потребовалась разработка нового плана екатеринбургской крепости. Задачу дальнейшего развития городской застройки решил В.Н. Татищев, сменивший в 1734 году В.И. де Геннина на посту екатеринбургского Главного командира правления заводов.

Генплан Екатеринбурга в 1734 году. Новый проект застройки Екатеринбурга развивал планировочные принципы, определившие особенности плана 1723 года. Согласно новому плану была расширена правобережная часть крепости, для чего в 1734 году срыли западный земляной вал, а плану крепости придали форму семигранника. Пристройка трапециевидного участка со стороны Московских ворот позволила увеличить размер правобережной части крепости в западном направлении. На торговой стороне появилась дополнительная линия жилых домов и новое здание Гостиного двора. В 1736 году горнозаводская администрация отмечала наличие сложившихся за крепостью четырех слобод: Ссылной (по правому берегу пруда), Банной (по левому берегу реки ниже города), Купецкой (развивалась к югу по правому берегу р. Исети, включая дорогу на Уктус), Конюшенной (на Церковной стороне). На плане Екатеринбурга 1737 года отражены слободские порядки на берегах р. Исети, послужившие основой для формирования городских улиц. Согласно данному плану исследуемая территория находилась в пределах Купецкой слободы.

На плане 1743 года зафиксировано, что упорядоченная северная линия порядков Банной и Купецкой слобод и линия южной крепостной стены стали основой для формирования Покровского проспекта (ул. Малышева).

К 1747 году на Торговой площади встало деревянное здание Богоявленской церкви. Таким образом, была реализована первоначальная планировочная идея де Геннина, ставшая основой

для дальнейшего развития городского ансамбля. С появлением на Торговой площади второго городского храма сложилась симметричная относительно оси городского пруда объемно-пространственная композиция. Теперь появившаяся на правобережной стороне главка Богоявленской церкви образовала пару с церковным шпилем на левом от плотины берегу пруда. Выявленные вертикалями храмовых колоколен Екатерининская, или «Церковная», и Торговая площади были планировочно равнозначны и композиционно объединены плотинной с проходившей по ней дорогой. Высотная композиция из двух церквей, выделяясь на фоне монотонной застройки и относительно спокойного рельефа, выявила двухчастное построение планировочной схемы города, стала важным архитектурно организующим элементом в панораме Екатеринбурга. Обе площади, объединенные заводской плотинной, и окружающая застройка примыкали к берегам пруда и раскрывались в его панораму фасадами стоящих на них зданий. В отличие от большинства других заводских поселений относительно небольшой пруд вклинивался внутрь территории крепости, что обеспечило хорошую визуальную связь центра с окружающими его районами. Примерно одинаковые по размеру, два здания однокупольных деревянных храмов стояли вблизи концов плотины. При взгляде со стороны пруда они фланкировали плотину и застройку города. Две первые церковные постройки Екатеринбурга стали высотными ориентирами главной городской магистрали. Будучи основными вертикалями города в системе застройки, они создавали четкую композиционно-пространственную взаимосвязь плотины и двух площадей. При двух выявленных вертикалях храмов на площадях образ Екатеринбурга стал более сложным и многоликим, а плотина заняла в нем центральное положение.

Для расселения горожан вокруг крепости Татищев отвел места для четырех слобод (порядков). К югу от крепости, на правом берегу Исети появилась слобода Купецкая и Банная на левом берегу. К северу от крепости расположились Ссылная слобода на правом берегу и Конюшенная на противоположном, левом. От Банной слободы начиналась Сибирская дорога в Тобольск, вдоль Конюшенной слободы шла дорога в Верхотурье. В планировке слобод были учтены свободные очертания берегов пруда и реки и регулярный план крепости. Каждая слобода получила свое название. Строения Ссылной и удаленной от центра южной части Купецкой слободы располагались параллельно изгибам береговой линии реки так, что по отношению к прямоугольнику крепости порядки находились под углом. Как и в границах завода, дома слобод возводились в структуре усадеб с хозяйственными постройками и участками огородов. Таким образом, между домами имелись «прозоры», в которые просматривались дома соседних улиц, колокольни церквей или река. Подобная композиционная система застройки была тесно связана с региональными особенностями Екатеринбурга.

Из появившихся в эти годы архитектурных сооружений самым значительным было новое каменное здание Горной канцелярии (1739), двухэтажное с высокой крышей на «голландский манер», оно долгие годы оставалось самым заметным в панораме города.

ПЛАН-ПРОСПЕКТ 1780-Х ГОДОВ

Волнения на заводах, восстание Пугачева, происшедшие на Урале в 1770-х годах, вызвали необходимость усиления обороноспособности Екатеринбурга. В 1774 году началась реконструкция крепости. Были отремонтированы существующие укрепления и возведен новый крепостной вал, который окружил все территории посадов.

План-проспект 1779 года фиксирует степень реализации проекта Татищева и ход дальнейшего развития застройки Екатеринбурга. Кроме уже упоминавшихся четырех слобод к северу от крепости, на полуострове заводского пруда появилась Мельковская слобода, а на юге, ниже по течению Исети, начала формироваться так называемая «заимка сальников», населенная старообрядцами, топившими сало для изготовления свечей. В правобережной части Екатеринбурга, за крепостной стеной в начале Купецкой слободы (теперь перекресток ул. Малышева и 8 Марта) появился третий храм Екатеринбурга - возведенная в камне церковь в честь праздника «Сошествие Святого Духа» (1755-1792). В период с 1758 по 1774 годы перестраиваются в камне здания двух первых городских храмов, Екатерининского собора и Богоявленской церкви. Колокольни новых монументальных зданий, как и прежние деревянные церкви, увенчаны шпилями – неперенный атрибут церквей горнозаводских поселений. Таким образом, в середине XVIII в. продолжилось развитие градостроительной идеи формирования застройки регулярного типа с выявлением главных городских магистралей посредством церквей как градостроительных доминант.

На плане 1779 года зафиксирована вторая защитная стена разросшегося города - частокол, поставленный в 1737 году. Мастерские и посадские люди при устройстве второй защитной стены следовали старой русской традиции и подчинили схему плана городских укреплений характеру рельефа. В результате классически правильный рисунок улиц поселения стал контрастировать со свободной и живописной линией окруживших его крепостных стен.

К последней четверти XVIII века сложился архитектурный облик города, в котором нашли свое отражение передовые тенденции развития русской архитектуры и традиционные черты уральских городов. Уже тогда была заложена основа градостроительного развития городской территории и зримо наметилась планировочная структура, которая легла в основу генерального плана Екатеринбурга первой половины XIX века.

План иллюстрирует период, когда на смену регулярной застройке петровского времени вернулось традиционное для средневековых русских городов ломаное очертание укреплений, повторяющее рельеф местности, а больше нерегулируемая городской администрацией застройка приобрела стихийный характер.

Над плотиной видны только крыши заводских строений, на Торговой площади возвышаются каменные здания Горной канцелярии и Богоявленской церкви, к югу от площади просматривается силуэт Святодуховской церкви.

ПЛАН ЕКАТЕРИНБУРГА 1804 ГОДА.

Одним из важнейших градорегулирующих документов начала XIX века стал генеральный план Екатеринбурга 1804 года, предусматривающий тотальную замену слободской застройки квартальной.

Правление Екатерины II - время подъема градостроительной деятельности в России и государственного преобразования поселений. Начиная с 1762 года, правительством проводится ряд мероприятий, законодательно укрепивших процесс формирования городов и обеспечивших порядок регулирования их застройки. С этой целью была создана Комиссия о каменном строении, преобразованная в 1763 году во Всероссийскую «О сделании всем городам, их строениям и улицам специальных планов по каждой губернии особо». Комиссии было поручено руководство в составлении планов городов Российской империи. Высочайше утвержденный генеральный план становился градостроительным документом, имеющим статус закона. При разработке новых генеральных планов основным принципом планировки было: формирование геометрически правильной схемы, ясной и четкой структуры планов городов, организация системы видовых перспектив главных сооружений; создание системы площадей как важных композиционных узлов; регулярность парков, бульваров и набережных.

К концу XVIII века Екатеринбург стал крупным городом. В 1795 году в нем проживало 360 купцов, 1017 мещан, 34 священника, 630 офицеров, рядовых и приказных, 1752 мастеровых и рабочих, 252 государственных крестьянина. В основном город был застроен малоэтажными деревянными домами, на фоне которых выделялось небольшое число строений из камня, в том числе и церкви. Застройка велась по начальной прямоугольной системе плана за исключением мест, где излом русла реки или рельеф требовали более свободной планировки. Серия планов города, выполненных в последней четверти XVIII века, фиксирует дальнейший выход жилой застройки за крепостные границы, снос укреплений 1723 года, появление новых храмов и площадей.

В 1781 году Екатеринбург наделяется статусом уездного города, с этого времени начинается длительный период разработки его нового генерального плана с учетом перспективного развития. План Екатеринбурга от 1804 года, возможно, составили архитекторы конторы Екатеринбургских заводов И.Н. Николаев и С.А. Колокольников. Проектировщики определили границы и размеры кварталов, а также места для разбивки новых площадей. Следуя регулярной композиционной схеме, составители плана предусмотрели значительное расширение границ поселения. Основным было определено юго-восточное направление развития городской застройки. Стихийно сложившиеся так называемые косые порядки должна была заменить система прямоугольных кварталов с широкими улицами, продолжавшими регулярную

планировку исторического центра. За взаимно пересекающимися осями плотины и пруда сохранялась определяющая роль в градостроительной композиции. Пойма реки Исеть получала преобладающее значение, в этом направлении были определены места для новых приходских и торговых площадей, выделена опорная сеть улиц.

К недостаткам плана 1804 года относят его излишний схематизм и обобщенность элементов его «шашечной планировки». Четкая геометрическая сетка прямоугольных кварталов была наложена авторами проекта на относительно сложный рельеф без учета его особенностей, а также факта перебивки прямоугольных кварталов центральной части поселения косоугольными на его окраинах. В проекте оговаривалось, что если «нынешние строения не придут в линии, оставить до такого времени, когда сами собой обветшают... дабы обыватели не претерпели убытков».

Известный в XIX веке французский географ Э. Рэклю в своем труде «Земля и люди» отметил, что Екатеринбург «... есть один из красивейших городов России. Он расположен наклонно, на отлогой покатости, спускающейся к берегу р. Исеть, которая в этом месте расширяется, образуя судоходное озеро. Высокие белые каменные дома с зелеными крышами из листового железа, похожего на глыбы малахита, поднимаются над живописными деревянными домами, и над всей массой строений господствуют колокольни и позолоченные купола церквей; вдали на горизонте виднеются волнообразные очертания Уральских гор».

Слободская планировка сохранялась в 1810-х годах, о чем свидетельствуют планы Екатеринбурга этого периода. На плане 1810-х годов изображен бывший земляной вал утраченных городских укреплений 1775 года, контуры снесенных крепостных стен 1723-1737-х годов. После ликвидации остатков южных оборонительных сооружений были устранены естественные препятствия для развития будущего Покровского проспекта (ул. Малышева). Перепланировка слободских порядков в этой части города в соответствии с принципами, заложенными генеральным планом 1804 года, началась только в 1820-х годах после пожара 1818 года. На месте сгоревших усадеб южной части слободы была организована Хлебная площадь, наличие которой послужило основанием для переноса Сплавного моста по оси будущей улицы Крестовоздвиженской.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН 1826-1845 ГОДОВ

Градостроительная ситуация в Екатеринбурге кардинально изменилась в первой четверти XIX века. Слободские порядки заменялись квартальной планировкой. Исследуемая территория была расчленена на кварталы условно прямоугольной формы и с размерами, близкими к современным. Эта ситуация отображена на копии «Специального плана Пермской губернии горного города Екатеринбурга с назначением к оному градского выгона на двухверстное вокруг города пространство..., сочиненного в 1826 году 14 июня».

На приведенном фрагменте плана изображены каменные обывательские строения, зафиксировавшие красные линии ул. Госпитальной (ул. Добролюбова), обозначенное числом 27 («каменные дома и службы обывателей под алою краскою»).

Генпланы, утвержденные в 1829 и 1845 году, выполнены при участии одного из ведущих архитекторов- градостроителей России В. И. Гесте. Автором и непосредственным исполнителем этих проектов был архитектор Екатеринбургских и уральских заводов М. П. Малахов. В целом эти проекты, сохраняя основы плана 1804 года, в большей мере приближены к реальным условиям рельефа и существующей застройки. При работе над ними много внимания уделялось детальной проработке будущей застройки, формированию архитектурных комплексов и ансамблей в структуре площадей, кварталов и улиц. Четко определялась композиция центра, территория Ново-Тихвинского монастыря и других районов города.

Следуя регулярной композиционной схеме, заданной проектом 1804 года, за взаимно пересекающимися осями плотины и пруда сохранялась определяющая роль в градостроительной композиции. Таким образом, пойма реки Исеть получила преобладающее значение, в этом направлении были запроектированы новые площади с приходскими храмами в центре, заданы трассы для сети новых улиц. Высотными сооружениями - храмами, предстояло закрепить акценты застройки. Уже существовавшие к моменту составления проекта площади получили планировочное оформление: Вознесенская и Сенная - в восточной, Хлебная и Дровяная площадь - в западной части города. В удаленных от центра кварталах планом указывались места для приходских площадей как второстепенных композиционных центров. Церкви как самые значительные в то время здания городской застройки должны были появиться на наиболее выгодных по видовым позициям местах - предполагаемых в будущем новых торговых и приходских площадях.

Новые площади, так же, как и две первые площади Екатеринбурга, были визуально связаны проходящими через них улицами и планировочно однозначны. Постановка собора на Сенной площади могла решить задачу дальнейшего развития целостного городского ансамбля. Собор Александра Невского на территории Ново-Тихвинского монастыря и предполагавшийся генпланом внушительных размеров собор на Сенной площади, являясь высотными ориентирами районов, при реализации проекта были способны связать всю панораму южной части Екатеринбурга, композиционно объединить в одно целое обширное городское пространство.

Работы над планом развития Екатеринбурга не прекратились после его утверждения в 1826 году и публикации в своде Российских законов. К 1845 году проект был улучшен и дополнен. В плане, повторно утвержденном Николаем I, авторы большое внимание уделили учету непростых природных условий Екатеринбурга с его беспокойным гористым рельефом, извилистым руслом реки Исеть и болотами. Значительным препятствием для реализации проекта была застройка, стихийно сложившаяся вокруг исторического ядра города в 1740-е -

1760-е годы. При прокладке новых улиц и разбивке территории на кварталы архитекторы умело включили в генеральный план стихийно сложившуюся застройку, по возможности приведя ее в соответствие с требованиями новой регулярной схемы. По границам города и вдоль Главного проспекта ими было предусмотрено устройство бульваров.

Как результат реализации плана сложившаяся к середине XIX века застройка Екатеринбурга отличалась целостностью и выразительностью композиции. Посещавшие тогда город европейские путешественники отзывались о Екатеринбурге как о наиболее красивом из городов на востоке европейской части России. Составленные в правилах классицизма планы Екатеринбурга от 1829 и 1845 годов характерны созданием комплексной застройки из производственных, общественных, жилье и церковных зданий в центральной части города. Вертикали церквей обогащали видовые панорамы проспектов: Александровского (ул. Декабристов), Покровского (ул. Малышева), Сибирского (Куйбышева) и Уктусской улицы (8 Марта). К началу разработки планов в городе уже сформировался симметрично относительно оси городского пруда ансамбль Торговой и Церковной площадей. Находившиеся на них Екатерининский собор, Богоявленская церковь и Святодуховская церковь композиционно объединяли в одно целое сами площади, плотину, пространство пруда и окружающую застройку.

ПЛАНЫ 1856-1912 ГОДОВ.

С середины XIX века в планировке и застройке города возрастает роль его правобережной Торговой стороны. Территория торговой зоны города увеличивалась, особенно в южном и западном направлениях. Самая большая в городе Торговая площадь, Хлебный рынок и два «толкучих» рынка на Покровском проспекте за строящимся Большим Златоустом, так называемый «Зеленый рынок» и на улице Коковинской (ул. Шейнкмана), привели к образованию крупнейшей городской торговой зоны на территории бывшей Купецкой слободы. Требовалось обеспечение надежной транспортно-пешеходной связи между данной зоной и Церковной стороной города с большей пропускной способностью. Линии будущего Покровского проспекта (ул. Малышева) были намечены в 1730-х годах и определялись южной крепостной стеной и северной границей порядков Банной и Купецкой слобод. Свободное открытое пространство между крепостью и посадами использовалось в качестве пешеходной и транспортной связи между слободами, осуществлявшейся по деревянному мосту через реку Исеть, именуемому Барминским или Барминым мостом, в связи с чем, первоначально улица была очень короткой. В связи со строительством в конце XVIII века на углу с Дубровинской улицей здания городского магистрата, улица получила свое первое название – Магистратская. В рамках реализации генерального плана города 1804 года улица Магистратская существенно удлинялась на восток и на запад, становясь одной из самых протяженных городских улиц. В 1840-1841 годах по проекту архитектора Э.Х. Сарториуса был построен новый каменный мост через реку Исеть.

Главной доминантой улицы на рубеже XVIII-XIX веков являлась церковь Сошествия Святого Духа, заложенная еще в 1755 году в Купецкой слободе на средства купца Ф. Сокольникова. В честь придела Свято-Духовской церкви во имя Покрова Богородицы улица получила в 1845 году новое официальное наименование – Покровский проспект. В 1847 году напротив указанной церкви на углу Покровского проспекта и ул. Уктусской был заложен храм-колокольня во имя Великомученика Максимилиана, ставшим после окончания строительства самым высоким храмом Екатеринбурга (Большой Златоуст). В 1840-х годах улица сформировалась в своих габаритах, стала одной из важнейших магистралей города широтного направления.

Градостроительная ситуация середины XIX века отражена на планах 1856 года, выполненных французскими инженерами-картографами Бержье и Аллори.

Согласно приведенным планам 1856 года в планировке кварталов в границах Покровского проспекта, ул. Набережной (1-ой Береговой), ул. Отрясихинской (ул. Радищева) сохранилось нерегулярное расположение усадебных участков, обусловленное направлением рек Исети и Окулинки. Несмотря на то, что русло р. Окулинки было изменено и пойменная часть отсыпана, возможно, насыпной грунт не мог служить надежным основанием для крупных каменных домов, поэтому строения на участках в ее пойме были деревянными и имели незначительные размеры.

Участок р. Окулинки с сохранившимся природным руслом повлиял на форму южной части квартала в границах Покровского проспекта, ул. Дубровинской, ул. Госпитальной, Хлебной площади с трапециевидным выступом в окончании, а также на ограничение протяженности ул. Дубровинской и ул. Госпитальной.

План фиксирует довольно разнообразную застройку, преимущественно деревянную, сложившуюся к середине XIX века. Особо выделяются две большие усадьбы с каменными постройками: на Госпитальной улице (ул. Добролюбова, 9) и Набережной улице (ул. Щедрина, 18-а).

Госпитальная улица соединяла Хлебную площадь с Покровским проспектом и не пересекала его, при этом получила наименование благодаря условной ориентации на заводской госпиталь, построенный в 1740-х годах и располагавшийся на землях, находящихся в ведении Горного управления.

Современная ул. Добролюбова за историю своего существования переименовывалась несколько раз. Проезд в слободских порядках, ставший основой для формирования улицы, первоначально назывался Аврамовским. Затем улица стала называться Сапожниковской по фамилии купца, построившего на ней в 1740-х годах самую большую усадьбу. С конца 1750-х годов улица была переименована в Марковскую по имени сына купца Сапожникова – Марка. В 1760-х годах улица получила наименование: 3-я Уктусская, а в 1800-х годах – Зыряновская. Затем долгое время она называлась Отрясихинской. На планах города 1845 и 1856 годов

появилось название улицы Госпитальная, но горожане по-прежнему называли ее Отрясихинской или Отрясихой, пока это наименование не закрепилось за другой улицей (ул. Радищева). Улица окончательно получила официальное наименование – Госпитальная в 1880-х годах, хотя госпиталь был уже упразднен за несколько лет до этого времени. В 1867 году по решению городского и мещанского обществ в здании бывшего госпиталя была учреждена богадельня, открывшаяся в 1869 году и названная Александровской, в память чудесного спасения императора Александра II 4 апреля 1866 года. Тем не менее, наименование улицы – Госпитальная было признано горожанами и было отражено, как официальное, на квартальном плане 1880 года, выполненном топографом Е.Н. Коротковым.

После крестьянской реформы 60-х годов Урал начинает утрачивать положение ведущего промышленного района. Отличительной особенностью его архитектуры в этот период было состояние переходности, когда новые процессы соседствовали с дореформенными явлениями. В 1866 году «исключительная опека горного ведомства» отменяется. Начинается сложный процесс хозяйственной переориентации экономики города. В Екатеринбурге получают свободу и начинают быстро развиваться торговля, образование, частное предпринимательство, кустарные промыслы и предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции. Появляются новые металлообрабатывающие и механические мастерские.

Состояние переходности архитектуры этого периода обусловила живучесть в удаленной от центра провинции региональных особенностей и традиций, вносивших корректировку в хронологию возникновения новых архитектурных процессов. Высший подъем уральского зодчества был связан с классицизмом. Если в центральных районах России к 1825 году в недрах классицизма начинает формироваться первая стадия эклектики - романтизм, то на Урале влияние классицизма затянулось до 1850-х годов. Тенденция к преодолению и трансформации композиционных приемов классицизма обозначилась лишь во второй половине 1860-х годов. Но и тогда формирование композиционных принципов эклектики происходило под сильным влиянием классицизма.

К 1870-м годам Екатеринбург становится не столько центром горнозаводской промышленности, сколько центром транзитной торговли между европейской и азиатской частями России. В основе композиционно-пространственной структуры прежнего города-завода лежал «горнозаводской» ансамбль. Вследствие свертывания горнозаводского производства градообразующая роль заводского ансамбля ослабла, оказав существенное влияние на дальнейший ход градостроительных процессов в Екатеринбурге. В 1860-1870-е годы главенствующее положение в городе начинают занимать торговые площади и торговые здания. Намечается тенденция к застройке обеих предзаводских площадей. Их пространство начинает сужаться, все более ограничиваемое торговыми, жилыми и общественными зданиями. Система площадей - Кафедральной, Екатерининской, Сенной, Вознесенской, Коковинской, Щепной и Дровяной - стала играть важную роль в торговой и хозяйственной жизни города.

Для проведения в 1887 году в Екатеринбурге Сибирско-Уральской научно-промышленной выставки северней Покровского проспекта проводились градостроительные мероприятия, включая работы по устройству Главной торговой площади, по планировке торговых рядов Зелёного рынка, по подготовке территории завода к выставке. В границах исследуемой территории существенных изменений не произошло, о чем свидетельствует план города Екатеринбурга 1887 года, изданный фотографом В.Л. Метенковым.

Градостроительные преобразования, происшедшие в конце 1880-х годов в г. Екатеринбурге, практически не коснулись исследуемой территории. На фотографии конца 1880-х годов запечатлён характер застройки в ее северной части.

По планам 1826-1845 годов Екатеринбург развивался пятьдесят лет, к 1917 году его территория ограничивалась улицами: Северная (Челюскинцев), Московская, Болотная (Большакова) и Восточная. 1870-е годы ознаменовали начало нового экономического подъема на Урале. С 1880-х годов значительные усилия по благоустройству Екатеринбурга прилагали городские власти. В течение четырех лет были замощены гранитной брусчаткой центральные улицы, разбиты бульвары и сквер на заводской плотине со стороны пруда. К концу XIX столетия Екатеринбург преобразовался в крупный транспортный и торговый центр края. Важным событием, повлиявшим на реализацию генерального плана Екатеринбурга, стала прокладка через город железной дороги, связавшей уездный город с центром России. Линия железной дороги прошла вдоль восточной границы города и по тогда еще не застроенной северо-восточной части, отрезав ее от остальных районов. Здесь, за городской чертой строится первое здание железнодорожного вокзала, ставшего новым местом притяжения городского населения. Как следствие, Вознесенский проспект (Арсеньевский проспект, позже ул. Свердлова), заканчивавшийся у реки Мельковка, продолжили до привокзальной площади. Здесь поблизости от железнодорожных путей вскоре появились новые промышленные предприятия, мастерские, депо и жилые районы.

До 1920 года существенных изменений градостроительной ситуации в границах исследуемой территории не происходило. В этой части города на планах первой половины 1920-х годов отмечено переименование улиц в честь деятелей Октябрьской революции, писателей и поэтов, произведенное в основном в 1919 году. Покровский проспект стал ул. Малышева, ул. Дубровинская – Чернышевского, ул. Госпитальная – Добролюбова, ул. 1-я Береговая – Щедрина.

Перемены в планировке и застройке в центре города стали происходить в конце 1920-х годов. В начавшейся реконструкции города, его старой Торговой стороне теперь отводилась роль административного, делового и коммерческого центра. В связи с этим здесь стали появляться различные конторы, тресты, банки, государственные учреждения и учреждения культуры, жилые дома со встроенными объектами обслуживания. На месте снесённых храмов, усадеб и лавок возникали многоэтажные конструктивистские здания и комплексы. В 1928 году

была снесена Свято-Духовская церковь (Малый Златоуст), а весной 1930 года снесён храм Большой Златоуст.

Речка Окулинка – правый приток реки Исети была пущена по подземному трубопроводу, а ее пойменная часть была отсыпана. В результате этого гидромелиоративного мероприятия была упорядочена южная граница правобережных кварталов, относящихся к исследуемой территории, а ул. Радищева получила продолжение до пер. Щедрина. Северная часть исследуемого квартала практически не изменяется при сравнении с застройкой XIX века.

В 1940-х годах ликвидируется Хлебная площадь, на месте которой организуется парк.

К началу XX века Екатеринбург практически исчерпал возможности своего развития в границах, определенных генеральным планом 1845 года. В 1911 году городским архитектором И. К. Янковским разрабатываются предложения по внесению изменений в утративший к этому времени силу закона генплан. Проектом Янковского рассматривались варианты застройки общественными зданиями еще не застроенных участков, отведенных прежде под усадьбы и площади.

Краткий историко-градостроительный анализ исследуемой территории

До конца 1720-х годов на месте исследуемой территории застройка отсутствовала. В 30-40-х годах XVIII века начали активно осваиваться территории города Екатеринбурга вне пределов крепости, в виде слобод, получавших названия, преимущественно по основному виду деятельности, которой занимались их жители.

Торговая сторона развивалась более быстрыми темпами, что потребовало переноса крепостных укреплений в западном направлении. Посады же более интенсивно развивались к югу от крепости. Застройка велась хаотично и самовольно. В 1734 году эту проблему пришлось решать вернувшемуся в Екатеринбург В.Н. Татищеву. Были спланированы прямолинейные порядки слобод, с учетом планировки крепости и береговых линий Исети. В 1736 году горнозаводская администрация отмечала наличие сложившихся за крепостью четырех слобод: Ссылной (по правому берегу пруда), Банной (по левому берегу реки ниже города), Купецкой (развивалась к югу по правому берегу р. Исети, включая дорогу на Уктус), Конюшенной (на Церковной стороне). На плане Екатеринбурга 1737 года отражены слободские порядки на берегах р. Исети, послужившие основой для формирования городских улиц, в том числе улицы Уктусской (ул. 8 Марта). Исследуемая территория находилась в пределах Купецкой слободы.

На плане 1743 года зафиксировано, что упорядоченная северная линия порядков Банной и Купецкой слобод и линия южной крепостной стены стали основой для формирования Покровского проспекта (ул. Малышева).

В связи со строительством в конце XVIII века на углу с Дубровинской улицей здания городского магистрата, улица получила свое первое название – Магистрацкая. В рамках реализации генерального плана города 1804 года улица Магистрацкая существенно удлинялась

на восток и на запад, становясь одной из самых протяженных городских улиц. В 1840-1841 годах по проекту архитектора Э.Х. Сарториуса был построен новый каменный мост через реку Исеть. Главной доминантой улицы на рубеже XVIII-XIX веков являлась церковь Сошествия Святого Духа, заложенная еще в 1755 году в Купецкой слободе на средства купца Ф. Сокольников. В честь придела Свято-Духовской церкви во имя Покрова Богородицы улица получила в 1845 году новое официальное наименование – Покровский проспект. В 1847 году напротив указанной церкви на углу Покровского проспекта и ул. Уктусской был заложен храм-колокольня во имя Великомученика Максимилиана, ставшим после окончания строительства самым высоким храмом Екатеринбурга (Большой Златоуст). В 1840-х годах улица сформировалась в своих габаритах, стала одной из важнейших магистралей города широтного направления.

Градостроительная ситуация середины XIX века отражена на планах 1856 года, выполненных французскими инженерами-картографами Бержье и Аллори.

Согласно приведенным планам 1856 года в планировке кварталов в границах Покровского проспекта, ул. Набережной (1-ой Береговой), ул. Отрясихинской (ул. Радищева) сохранилось нерегулярное расположение усадебных участков, обусловленное направлением рек Исети и Окулинки. Несмотря на то, что русло р. Окулинки было изменено и пойменная часть отсыпана, возможно, насыпной грунт не мог служить надежным основанием для крупных каменных домов, поэтому строения на участках в ее пойме были деревянными и имели незначительные размеры. Участок р. Окулинки с сохранившимся природным руслом повлиял на форму южной части квартала в границах Покровского проспекта, ул. Дубровинской, ул. Госпитальной, Хлебной площади с трапециевидным выступом в окончании, а также на ограничение протяженности ул. Дубровинской и ул. Госпитальной.

Улица Госпитальная соединяла Хлебную площадь с Покровским проспектом и не пересекала его, при этом получила наименование благодаря условной ориентации на заводской госпиталь, построенный в 1740-х годах и располагавшийся на землях, находящихся в ведении Горного управления. Улица Добролюбова за историю своего существования переименовывалась несколько раз. Проезд в слободских порядках, ставший основой для формирования улицы, первоначально назывался Аврамовским. Затем улица стала называться Сапожниковской по фамилии купца, построившего на ней в 1740-х годах самую большую усадьбу. С конца 1750-х годов улица была переименована в Марковскую по имени сына купца Сапожникова – Марка. В 1760-х годах улица получила наименование: 3-я Уктусская, а в 1800-х годах – Зыряновская. Затем долгое время она называлась Отрясихинской. На планах города 1845 и 1856 годов появилось название улицы Госпитальная, но горожане по-прежнему называли ее Отрясихинской или Отрясихой, пока это наименование не закрепилось за другой улицей (ул. Радищева). Улица окончательно получила официальное наименование – Госпитальная в 1880-х годах, хотя госпиталь был уже упразднен за несколько лет до этого времени. В 1867 году

по решению городского и мещанского обществ в здании бывшего госпиталя была учреждена богадельня (приют для престарелых), открывшаяся в 1869 году. Она стала называться Александровской богадельней, в связи с тем, что была учреждена в память чудесного спасения императора Александра II 4 апреля 1866 года. Тем не менее, наименование улицы – Госпитальная было признано горожанами и было отражено, как официальное, на квартальном плане 1880 года, выполненном топографом Е.Н. Коротковым.

До 1920 года существенных изменений градостроительной ситуации в границах исследуемой территории не происходило.

В этой части города на планах первой половины 1920-х годов отмечено переименование улиц в честь деятелей Октябрьской революции, писателей и поэтов, произведенное в основном в 1919 году. Покровский проспект стал ул. Малышева, ул. Дубровинская – Чернышевского, ул. Госпитальная – Добролюбова, ул. 1-я Береговая – Щедрина. Перемены в планировке и застройке в центре города начались в конце 1920-х годов. В начавшейся реконструкции города, его старой Торговой стороне теперь отводилась роль административного, делового и коммерческого центра. В связи с этим здесь стали появляться различные конторы, тресты, банки, государственные учреждения и учреждения культуры, жилые дома со встроенными объектами обслуживания. На месте снесённых храмов, усадеб и лавок возникали многоэтажные конструктивистские здания и комплексы. В 1928 году была снесена Свято-Духовская церковь (Малый Златоуст), а весной 1930 года снесен храм Большой Златоуст.

В 1930-х годах в связи со строительством первой очереди комплекса «Дома обороны» пространство перед его западным фасадом с участком снесенного Большого Златоуста преобразуется в площадь Малышева. В состав площади был включен сквер, разбитый на месте снесенного Малого Златоуста. Речка Окулинка – правый приток реки Исети была пущена по подземному трубопроводу, а ее пойменная часть была отсыпана. В результате этого гидромелиоративного мероприятия была упорядочена южная граница правобережных кварталов, относящихся к исследуемой территории, а ул. Радищева получила продолжение до пер. Щедрина.

В 1940-х годах ликвидируется Хлебная площадь, на месте которой организуется парк.

Наибольшие изменения в структуре застройки исследуемой территории, сопровождаемые сносом исторических зданий, произошли в 2000-х годах.

Одним из первых зданий, построенных без соблюдения масштаба и модуля исторической застройки, стало здание автохозяйства Правительства Свердловской области на ул. Добролюбова, 12 (2008), построенное на пустыре, сохранявшемся после сноса старообрядческой Успенской часовни. Несмотря на его размещение в глубине квартала, параметры и архитектурное решение восточного фасада оказывают существенное негативное воздействие на восприятие исторической застройки на данной улице. Второй немасштабной постройкой стала строящаяся (2013-2020) контора АО «Уралмрамор» по ул. Добролюбова, 10.

За исключением юго-восточного угла и центральной части исследуемого квартала малоэтажная застройка на четной стороне ул. Добролюбова сохранилась без существенных изменений исторических зданий, в том числе объектов культурного наследия. Наибольшим изменениям подверглась территория соседнего с исследуемым кварталом между рекой Исетью и ул. Добролюбова, где была утрачена его историческая планировка и почти вся историческая застройка. Улица Щедрина (быв. ул. 1-я Береговая) была упразднена и преобразована в парковую «аллею Любви». Памятник истории и культуры «Дом Я.К. Кривошеева» (ул. Щедрина, 10) после пожара в 1992 году был разобран. Сгоревший в 1998 году памятник истории и культуры «Усадьба» (ул. Добролюбова, 3) был воссоздан на 14 км Сибирского тракта. В 2005 году ансамбль «Дом Рязанова» (ул. Щедрина, 18-а) был демонтирован. Дом усадьбы Рязанова построен заново на новом участке с существенным изменением исторического внешнего облика в связи со строительством резиденции полномочного представителя Президента РФ в УрФО. При строительстве комплекса полпредства было утрачено историческое благоустройство нечётной стороны ул. Добролюбова.

Градостроительная среда на южной границе исторического квартала между набережной реки Исеть и ул. Добролюбова была полностью изменена в связи с тотальным сносом объектов исторической застройки и строительством административных зданий со значительными объемно-пространственными параметрами и архитектурными решениями, дисгармонирующими с архитектурно-стилистическими особенностями усадебных домов XIX – начала XX веков. При этом был создан совершенно новый фронт застройки.

Таким образом, градостроительная среда исследуемой территории до конца XX века практически не менялась. Наибольшие изменения в структуре застройки территории, сопровождаемые сносом исторических зданий, произошли в 2000-х годах.

Исторические сведения об усадебном комплексе и смене владельцев

Сохранившийся жилой дом усадьбы, принадлежавшей екатеринбургскому 2-й гильдии купцу Михаилу Васильевичу Бородину и его супруге Елизавете Савишне, был возведен в середине XIX века. Помимо него, на усадебном участке под № 9 по ул. Госпитальной (ныне улице Добролюбова) находились флигель и каменные службы. Род занятий супругов установить не представилось возможным. О М.В. Бородине известно лишь, что в 1880-1884 годах он избирался гласным Екатеринбургской городской думы.

Каменное строительство на территории усадьбы относится к первой четверти XIX века. В усадьбе было построено три каменных здания: двухэтажный с мезонином жилой дом, поставленный по красной линии улицы, и два здания каменных служб, одно из которых располагалось вдоль северной границы двора, второе – вдоль восточной, напротив жилого дома. Автор этих построек неизвестен.

Полностью территория усадьбы зафиксирована на плане 1856 года. Судя по этому плану, центральное положение в фасадной композиции усадьбы занимал объем жилого дома, который с двух сторон был фланкирован каменными оградами с трехчастными воротами и флигелями.

По данным искусствоведа О.А. Бессоновой: «В объемно-пространственной и фасадной композициях четко прослеживаются классицистические принципы построения и организации усадебного пространства. Соответственно и фасады всех строений усадьбы также решались в стиле классицизма. По данным городского справочника 1889 года в состав усадьбы Бородиных входили: каменный двухэтажный с мезонином дом, флигель и каменные службы. При сравнении планов 1856 и 1880 годов видно, что территория усадьбы значительно увеличилась за счет присоединения соседней усадьбы, где и был разбит сад. К 1880-му году деревянные хозяйственные постройки, располагавшиеся вдоль восточной границы двора, были заменены на каменные склады. В последней четверти XIX века вдоль улицы, в границах сада, была устроена новая каменная ограда, при строительстве которой была разобрана южная ограда с воротами середины XIX в. Также был снесен деревянный флигель, ранее замыкавший южную часть старой ограды. При этом, сохранялась северная ограда с воротами. Вероятно, к этому же времени относится видоизменение фасадов главного жилого дома. За счет использования новых выразительных средств фасады дома приобрели эклектичный вид при сохранении первоначальных классицистических принципов организации фасадной композиции. Без изменений стилистики и декора сохранились восточный и частично южный фасады. Автор нового решения фасадов неизвестен.

После революции усадьба со всеми надворными строениями была национализирована, главный дом усадьбы был приспособлен под коммунальное жилье. Одноэтажные каменные хозяйственные постройки некоторое время продолжали использовать, как и прежде, под кладовые и склады. За годы эксплуатации в советский и постсоветский период сохранившиеся усадебные строения претерпели ряд изменений в объемно-планировочном решении и внешнем облике. В первую очередь значительным изменениям подверглись объемы бывших кладовых и складов, которые были надстроены до двух этажей с новым фасадным решением. Это связано с новым функциональным назначением бывших служб. По данным БТИ литер «В» был надстроен в 1935 году. Литер «Б» был надстроен намного позже, при надстройке кардинально был изменен уличный фасад.

В 2009 году при строительстве на соседней территории административного здания – резиденции полномочного представителя Президента РФ в Уральском федеральном округе – была отчуждена территория сада и снесена садовая ограда конца XIX в., убраны тротуарные гранитные плиты и гранитные столбики». Двухэтажный флигель в современный период кардинально перестроен и сохранил свое значение только как элемент исторической пространственно-планировочной композиции усадьбы. Общее представление о планировочной структуре усадьбы даёт схема земельного участка БТИ.

Общее представление о планировочной структуре памятника, близкой к исторической, дают планы этажей из технического паспорта 2009 года.

Историко-культурный опорный план территории, на которой находится объект культурного наследия

В соответствии с пунктом 4 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972, в Проекте представлены чертежи «Историко-культурного опорного плана» в составе:

- Основной чертеж;
- Схема границ земельных участков;
- Схема этажности застройки;
- Схема хронологии застройки;
- Историко-градостроительный анализ;
- Схема высотности застройки.

Автором Проекта по результатам натурных обследований, историко-архивных и историко-библиографических изысканий, историко-градостроительного и историко-архитектурного анализа на Историко-культурном опорном плане показаны все объекты культурного наследия, расположенные в границах территории проектирования, их утвержденные границы территории и зоны охраны; элементы архитектурной среды города (средовая историческая застройка, нейтральная застройка), композиционно связанные с рассматриваемыми Объектами культурного наследия.

Сведения об объемно-планировочной структуре и архитектурных особенностях объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Е.С. Бородиной», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9а.

Объект культурного наследия регионального значения ансамбль «Усадьба Е.С. Бородиной».

В 1995 году у главного дома было сделано два входных пристроя, восстановлено два камина, произведена внутренняя перепланировка на обоих этажах здания, восстановлен балкон. Во флигеле произведена внутренняя перепланировка, часть окон зашита, убраны старые входные пристрой и сделаны новые. Ликвидированы все деревянные постройки.

Каменный двухэтажный жилой дом с мезонином расположен в юго-западной части усадебного участка.

Компактный объем дома с прямоугольной конфигурацией плана и тамбур с западным главным фасадом обращен на улицу Добролюбова. В композиции симметричного фасада с нечетным числом окон выделена его центральная часть с мезонином и слабо выступающим

ризалитом. В оформлении центральной части использована схема портика с шестью плоскими пилястрами. В тимпан треугольного фронтона мезонина с разорванной линией карниза вписано небольшое окно, украшенное лепным «барочным» наличником. На уровне первого этажа фасад отделан штукатуркой с расшивкой «под руст». Окна выделены рамочными наличниками. Под окнами второго этажа расположены филенки.

Углы фасада акцентированы лопатками. В центре восточного дворового фасада с тремя окнами в мезонине, также увенчанном треугольным фронтоном, расположены два балкона. Цокольная часть и этажи разделены тягами. Окна первого этажа украшены лепниной в форме клинчатого камня, второго — имеют наличники с сандриками. Северный боковой фасад с двумя выступающими объемами — пристроя и тамбура — на уровне первого этажа отделан штукатуркой «под руст». Так же отделан и каменный тамбур с треугольным фронтоном. Окна второго этажа оформлены рамочными наличниками, охватывающими и подоконные филенки.

Входы в дом устроены на северном дворовом фасаде. Почти в центре плана первого этажа расположена винтовая лестница в мезонин. В плане второго этажа выделяются парадные анфилады комнат, примыкающих к главному фасаду. Ряд помещений связан коридорами. В трех парадных комнатах второго этажа сохранился лепной декор потолков с крупными плафонами. Мотивы декора — растительный и архитектурный орнамент. Парадная лестница имеет ограждение из балясин, вход к лестнице в мезонин оформлен арочным проемом.

Каменный двухэтажный флигель в современный период кардинально перестроен и сохранил свое значение только как элемент исторической пространственно-планировочной композиции усадьбы.

Каменные ворота с оградой расположены на западной внешней границе усадебного участка, между жилым домом и флигелем. Ворота и ограда возведены одновременно с основными строениями усадьбы в первой половине XIX века.

Слева к воротам примыкает калитка с арочным проемом и глухая каменная ограда, справа — ограда и проем, сделанный в современный период. Устои ворот увенчаны высокими столбиками с навершиями. Ограда, устои и столбики оформлены филенчатыми рельефами.

Планировочная структура усадьбы претерпела существенные изменения в 2009 году при строительстве на соседней территории административного здания — резиденции полномочного представителя Президента РФ в Уральском федеральном округе — с последующей заменой закрытого пространства сада с юга от главного дома открытым пространством с прозрачным ограждением, что позволило воспринимать южный фасад главного дома.

Материалы ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения.

В соответствии с пунктом 4 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного

постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972, Автором Проекта проведен анализ композиционных связей Объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения.

Объект культурного наследия регионального значения ансамбль «Усадьба Е.С. Бородиной», расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9а, и входящие в его состав объектов культурного наследия регионального значения «Двухэтажный каменный жилой дом» и «Двухэтажный полукаменный флигель», расположенные по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, «Ворота и ограда», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9-а, и «Сад» и «Элементы благоустройства (гранитные плиты тротуаров, столбики)», расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9а расположен в центральной исторической части города, в квартале, ограниченном улицами Добролюбова, Малышева, Радищева и правым берегом реки Исеть.

Сохранность условий визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде обеспечивается трассировкой на рассматриваемом участке улицы Добролюбова.

С улицы Добролюбова рассматриваемый объект культурного наследия имеет оптимальное визуальное восприятие. В частности, с улицы Добролюбова хорошо просматриваются фасады объектов культурного наследия «Двухэтажный каменный жилой дом», «Двухэтажный полукаменный флигель», а также «Ворота и ограда», входящих в состав рассматриваемого ансамбля, имеющих целостное ансамблевое восприятие в контексте окружающей застройки.

К северу от рассматриваемого объекта «Усадьба Е.С. Бородиной» расположено кирпичное одноэтажное административное здание, относящееся, предположительно, к периоду конца XIX века и располагающееся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, 7а. Сохранившиеся исторические части здания были дополнены пристроями, выполненными во второй половине XX века; здание утратило первоначальный облик и масштаб в плане.

Визуальное восприятие рассматриваемого объекта с севера в канале улицы Добролюбова затруднено в связи с расположением одноэтажного пристроя вплотную к фасаду объекта «Двухэтажный полукаменный флигель», входящего в состав исследуемого ансамбля, а также ввиду расположения на визуальной оси элементов глухих элементов ограждения.

Рассматриваемый объект со зданием Резиденции полномочного представителя Президента РФ в Уральском федеральном округе по адресу: г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, 11, просматриваются в канале улицы Добролюбова. Данное здание не искажает визуальное восприятие рассматриваемого объекта, так как адаптировано под историческую среду по параметрам высотности, архитектурному облику и декоративной пластике фасадов.

Задний план визуального восприятия Объекта сформирован современной застройкой, представленной высотными доминантами: БЦ «Высоцкий», расположенный по адресу:

ул. Малышева, 51; административное здание «Русская медная компания», расположенное по адресу: ул. Горького, 57; административное здание, расположенное по адресу: ул. Энгельса, 8; ЖК «Кандинский», расположенное по адресу: ул. Гоголя, 18. Визуальное восприятие современных высотных зданий в качестве заднего плана характерно для большинства исторических кварталов города Екатеринбург (вдоль ближайших улиц – Чернышевского, 8 Марта, Малышева, Радищева); целостное визуальное восприятие рассматриваемого объекта не нарушается фоновой современной застройкой, представленной в виде указанных высотных доминант.

Для установления предельно допустимой высоты строящихся и реконструируемых объектов капитального строительства в квартале в секторах заднего плана восприятия объекта культурного наследия применяется метод лучевых сечений на основе графических построений поперечных профилей секторов восприятия от видовой точки на объект культурного наследия.

Автор Проекта учитывал:

- градостроительное положение объекта культурного наследия;
- объемно-пространственную структуру населенного пункта;
- геоморфологические особенности территории;
- особенности зрительного восприятия объекта культурного наследия;
- границы современного землепользования;
- особенности перспективного развития территории.

По результатам исследований территории объекта культурного наследия «Усадьба Е.С. Бородиной» было выявлено, что масштаб первой линии застройки улицы Добролюбова сохранился. При этом задний план визуального восприятия Объекта сформирован современной застройкой, представленной в том числе отдельными высотными доминантами, что характерно для большинства исторических кварталов города Екатеринбурга. Рекомендуется сохранение масштаба первой линии застройки ул. Добролюбова в окружении объекта культурного наследия, а также прилегающего к территории объекта культурного наследия внутриквартального пространства.

Точки оптимального визуального восприятия объекта культурного наследия расположены в канале улицы Добролюбова. Таким образом, в целях сохранения основного бассейна видимости в канале улицы Добролюбова, рекомендуется установить зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности с возможностью строительства только подземных сооружений и их незначительных наземных частей на территорию общего пользования данной улицы.

Для существующих и потенциально возможных объектов капитального строительства в квартале в секторах заднего плана восприятия объекта культурного наследия предельно допустимую высоту рекомендуется установить согласно результату построения лучевых сечений.

Анализ ранее утвержденных зон охраны.

Зоны охраны объекта культурного наследия «Усадьба Е.С. Бородиной», середина XIX в., располагающегося по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9а, ранее были утверждены приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 23.03.2022 № 149.

Решением Свердловского областного суда по делу № 3а-7/2023 от 03.02.2023 приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 23.03.2022 № 149 «Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Е.С. Бородиной», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9а, и входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения «Двухэтажный каменный жилой дом» и «Двухэтажный полукаменный флигель», расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, «Ворота и ограда», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9-а, и «Сад» и «Элементы благоустройства (гранитные плиты тротуаров, столбики)», расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9-а, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон» (далее – Приказ Управления от 23.03.2022 № 149) признан недействующим с момента вступления решения суда в законную силу.

Кассационным определением Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 12.12.2023 по делу № 88а-17903/2023 вышеуказанное решение суда оставлено в силе.

Сообщение о вступлении в законную силу решения Свердловского областного суда по делу № 3а-7/2023 от 03.02.2023 о признании недействующим Приказа Управления от 23.03.2022 № 149 опубликовано Управлением государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области на «Официальном интернет-портале правовой информации Свердловской области» (www.pravo.gov66.ru) 27 декабря 2023 года (№ 33964).

Экспертная комиссия при исследовании материалов Проекта, состоящего из обосновывающей части (текстовый и графический разделы), содержащей результаты историко-культурных исследований и визуально-ландшафтного анализа, и утверждаемой части (графический и текстовый разделы), которая включает описание границ проектируемых зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и земельных участков и градостроительных регламентов в границах данных зон, сочла их достаточными для подготовки заключения.

Состав научно-проектной документации.

Том 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны.

Книга 1. Историко-культурные исследования (ИКИ);

Книга 2. Историко-культурный опорный план (ИКОП);

Книга 3. Ландшафтно-визуальный анализ (ЛВА);

Том 2. Проект зон охраны.

Книга 1. Утверждаемая часть (УЧ).

Характеристика научно-проектной документации.

В соответствии с пунктом 6 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972, Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Е.С. Бородиной», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9а, разработанный ИП Ивченко И.А., Шифр: СО-21-ПЗО-25, представляет документацию в текстовом и графическом виде, содержащую описание проектируемых зон охраны объекта культурного наследия, проект режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон в соответствии со статьей 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Е.С. Бородиной», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9а, и координаты характерных точек границ зон охраны объекта культурного наследия на схемах позволяют однозначно определить границы зон охраны объекта культурного наследия с нормативным значением точности, предусмотренным для ведения государственного кадастра недвижимости.

В основу Проекта зон охраны объекта культурного наследия положены комплексные историко-культурные исследования, которые включают предварительные работы, историко-архитектурные, историко-градостроительные исследования; историко-архивные и историко-библиографические изыскания, обобщенные в материалах по обоснованию проекта Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию). Разработка Проекта зон охраны - утверждаемая часть (Проект зон охраны (итоговая часть)) осуществлена на основе материалов по обоснованию Проекта.

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

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

В процессе работы над экспертизой использованы необходимые сведения об объекте культурного наследия, представленные Разработчиками Проекта в Томе 1 Книге 1 «Проект зон охраны. Историко-культурные исследования», в соответствии с требованиями статей 20 и 26 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Е.С. Бородиной», расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9а, принят на государственную охрану на основании Решения исполнительного комитета Свердловского областного совета народных депутатов от 18.02.1991 г. № 75 «О взятии под государственную охрану памятников истории и культуры Свердловской области».

Приказами Министерства культуры Российской Федерации от 03.10.2017 №№ 110064-р, 111541-р, 110972-р, 111970-р, 111663-р и 110869-р соответственно, объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Е.С. Бородиной», расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9а, и входящие в его состав объекты культурного наследия регионального значения «Двухэтажный каменный жилой дом» и «Двухэтажный полукаменный флигель», расположенные по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, «Ворота и ограда», расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9-а, и «Сад» и «Элементы благоустройства (гранитные плиты тротуаров, столбики)», расположенные по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9а, зарегистрированы в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

В Томе 1 Книге 1 «Историко-культурные исследования» даны краткие исторические сведения о формировании г. Екатеринбурга, историко-градостроительная характеристика рассматриваемой территории, сопровождаемые фрагментами разновременных городских планов, архивные и современные фотографии, приведены сведения о расположенных в границах исследуемой территории объектов культурного наследия.

Разработчиками Проекта в результате натурных обследований, историко-архивных и историко-библиографических изысканий определены и указаны на Историко-культурном опорном плане элементы архитектурной среды территории, композиционно связанные с рассматриваемым объектом культурного наследия.

Автором Проекта на основании проведённых исследований выполнены:

- Историко-архитектурный анализ;

- Историко-градостроительный анализ;
- Ландшафтно-визуальный анализ с установлением фактического бассейна видимости объекта культурного наследия, включая фотофиксацию со всех основных планировочных узлов;
- исследована документация градостроительного планирования г. Екатеринбурга;
- определены главные точки визуального восприятия объекта культурного наследия;
- дана оценка существующей градостроительной ситуации;
- выполнен историко-культурный опорный план.

Характеристика утверждаемой части (Проект зон охраны).

В Томе 2 Книге 1 Автором Проекта дано обоснование предлагаемых зон охраны объекта культурного наследия. Зоны охраны устанавливаются на основании:

1) материалов по обоснованию настоящего проекта:

- архивных и библиографических исследований;
- анализа нормативно-правовой базы предмета проектирования;
- анализа градостроительной и землеустроительной документации г. Екатеринбурга;

2) натурных и камеральных исследований:

- разработки историко-культурного опорного плана проектируемой территории;
- ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия.

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 34 Федерального закона от 25.06.2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» предлагаемые Проектом особые режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны разработаны исходя из требований Градостроительного кодекса Российской Федерации и пунктов 9, 10 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Для объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Е.С. Бородиной», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9а определен следующий состав зон охраны:

- **Охранная 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;**
- **Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-4.**

Охранная зона объекта культурного наследия ОЗ – территория, которая назначается на основании исследования исторического градостроительного окружения объекта культурного

наследия и данных ландшафтно-визуального анализа. Данная зона устанавливается на территорию, занимаемую зданием по адресу: г. Екатеринбург, ул. Добролюбова 7, литера А. Данное здание ранее включалось в перечень выявленных объектов культурного наследия, а затем было исключено из него приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области № 68 от 07.02.2023 г. В связи с этим здание можно расценивать как элемент исторической среды Объекта, не обладающий достаточной ценностью для его включения в реестр объектов культурного наследия, однако возможный к сохранению в зонах охраны ввиду его визуальной связи с Объектом, воспринимаемой с тротуаров ул. Добролюбова. Граница зоны устанавливается с учетом границ объекта капитального строительства, зарегистрированных в ЕГРН. Здесь запрещается новое строительство за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды Объекта. Реконструкция объектов капитального строительства допускается с сохранением объемно-пространственных характеристик либо с воссозданием исторического объемно-планировочного решения.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 – территория, которая назначается на основании ландшафтно-визуального анализа исходя из основного бассейна видимости Объекта. Данная зона назначается на территорию общего пользования в целях сохранения бассейна видимости Объекта в канале ул. Добролюбова и вместе с тем возможностью использования подземного пространства для современного функционирования территории (строительство подземных переходов, линий метрополитена, инженерных сооружений), что невозможно при назначении Охранной зоны объекта культурного наследия. Для ЗРЗ-1 устанавливаются ограничение высотности застройки – только подземные сооружения транспортной и инженерной инфраструктур и их наземные неотъемлемые технологические части высотой не более 4 метров, ограничение в использовании рекламы и запрет на строительство инженерных сетей наземным и надземным способом.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 – территория, которая назначается на основании исследования взаимосвязи Объекта и его градостроительного окружения в его квартале. Данная зона имеет 3 участка: 2 к северу и 1 к югу от Объекта. Зона устанавливается для сохранения параметров малоэтажной застройки вдоль красной линии ул. Добролюбова и вокруг территории Объекта, что соответствует параметрам его исторической среды. Граница зоны устанавливается с учетом сведений из ЕГРН о границах земельных участков и объектов капитального строительства, а также сведений об утвержденных зонах охраны иных объектов культурного наследия. Ограничение высоты при строительстве и реконструкции объектов капитального строительства на данном участке назначается на уровне не более высоты объекта культурного наследия «Двухэтажный каменный жилой дом» в составе ансамбля Объекта, с округлением до целых метров. Также для данной зоны устанавливается ограничение на использование материалов отделки фасадов для

строящихся и реконструируемых объектов капитального строительства в целях их адаптации к исторической среде Объекта.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 и ЗРЗ-4 – территории, которые устанавливаются на внутриквартальные территории на основании результатов ландшафтно-визуального анализа. Границы зон устанавливаются с учетом сведений из ЕГРН о границах земельных участков и объектов капитального строительства, а также сведений об утвержденных зонах охраны иных объектов культурного наследия. Ограничение высоты при строительстве и реконструкции объектов капитального строительства в границах данных зон определяются по результатам построенных лучевых сечений, определяющих предельно допустимые высоты застройки заднего плана Объекта в секторах его восприятия. Также для данной зоны устанавливается ограничение на использование материалов отделки фасадов для строящихся и реконструируемых объектов капитального строительства в целях их адаптации к исторической среде Объекта.

Экспертная комиссия при исследовании материалов Проекта, состоящего из обосновывающей части (текстовый и графический разделы), содержащей результаты историко-культурных исследований и визуально-ландшафтного анализа, и утверждаемой части (графический и текстовый разделы), которая включает описание границ проектируемых зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и земельных участков и градостроительных регламентов в границах данных зон, сочла их достаточными для подготовки заключения.

Экспертная комиссия соглашается с выводами Автора Проекта и подтверждает обоснованность предлагаемых проектом состава зон охраны объекта культурного наследия, границ, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам.

Детально проанализировав все пункты предлагаемых проектом режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны исследуемого объекта культурного наследия, экспертная комиссия отмечает, что они соответствуют требованиям действующего законодательства об объектах культурного наследия. Предлагаемые проектом режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам направлены на обеспечение сохранности объекта культурного наследия в сложившейся градостроительной среде, на сохранение его роли в объемно-пространственной структуре г. Екатеринбурга, визуальных связей и секторов обзора объекта культурного наследия.

Экспертная комиссия отмечает, что состав и объем исходно-разрешительных, исследовательских и проектных материалов может быть признан достаточным. Представленный проект в целом отвечает поставленным задачам, обладает необходимой полнотой и информативностью, что позволяет принять обоснованные решения относительно предлагаемых проектом зон охраны объекта культурного наследия.

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

Обоснования вывода экспертизы.

Рассмотрев представленный на экспертизу Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Е.С. Бородиной», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9а, шифр СО-21-ПЗО-25, разработанный ИП Ивченко И.А. в 2025 году, экспертная комиссия отмечает полноту состава разделов Проекта, комплексный подход к решению поставленной задачи по обеспечению сохранности Объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории; а также системный характер представленных материалов и научную обоснованность предлагаемых проектных решений.

Проект выполнен в соответствии с требованиями законодательства в областях охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений и включает в себя необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях и материалы по обоснованию Проекта, установленные пунктом 4 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Автором Проекта собраны исходные данные (копии нормативных правовых актов, регламентирующих градостроительных документов и др., касающихся исследуемой территории), проведен анализ документации территориального планирования и градостроительного зонирования рассматриваемой территории. На основе историко-культурных исследований по объекту культурного наследия и его территории, ландшафтно-визуального анализа, при учете существующей градостроительной ситуации и имеющихся нормативных правовых документов даются обоснования предлагаемых проектом границ территорий зон охраны объекта культурного наследия.

В рассматриваемой проектной документации в соответствии с Положением о зонах охраны содержатся необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях и материалы по обоснованию проекта.

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

Границы историко-культурных исследований были определены на основании зоны наилучшего зрительного восприятия, характеристики объекта исследования, особенностей сложившейся градостроительной ситуации.

Автором Проекта проведен ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия с окружающей застройкой. Исследования выполнены для получения данных о характере видовых раскрытий объекта культурного наследия, композиционно-видовом влиянии на прилегающие территории. В ходе детального анализа были выявлены точки и сектора раскрытия памятника истории и культуры, определена художественная ценность и соподчиненность визуального восприятия. В состав материалов натурных исследований входит фотофиксация объекта культурного наследия с основных видовых точек.

На основании историко-архивных исследований и натурного обследования территории был выполнен историко-культурный опорный план и ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей, которые позволили дать оценку окружающей объект исследования застройке и планировочной структуре, сложившейся вокруг него, с точки зрения историко-культурной ценности. На их основе выполнен проект зон охраны объекта культурного наследия.

На основе проведенных историко-культурных исследований и ландшафтно-визуального анализа композиционных связей, при учете существующей градостроительной ситуации и имеющихся нормативных правовых документов даются обоснования состава и границ территорий зон охраны объекта культурного наследия.

Экспертная комиссия отмечает, что проведенный Автором Проекта анализ историко-градостроительного, историко-культурного значения и визуального восприятия объекта культурного наследия, сохранности историко-градостроительной среды и общей градостроительной и правовой ситуации на территории, исторически, визуально и планировочно связанной с исследуемым объектом, дал необходимые основания для проектных предложений по установлению зон охраны.

Экспертная комиссия считает, что предложенный разработчиком состав зон охраны Объекта культурного наследия, их границы, обоснованы и соответствуют требованиям Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Предлагаемые проектом режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах проектируемых зон охраны объекта культурного наследия, соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объекта культурного наследия.

Графическое обеспечение Проекта комиссия экспертов считает достаточным.

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

Вывод экспертизы.

Установление зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Е.С. Бородиной», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9а, в составе: Охранная 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; Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-4, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия, представленных в составе Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Е.С. Бородиной», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9а (шифр: СО-21-ПЗО-25), разработанного ИП Ивченко И.А. в 2025 году, СООТВЕТСТВУЮТ (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

В соответствии с подпунктами «а», «б» и «в» пункта 27 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, к настоящему заключению прилагаются:

1. Приложение № 1. Историко-культурный опорный план территории, на которой расположен объект культурного наследия, в отношении которого разработан проект зон охраны.
2. Приложение № 2. Схема границ зон охраны объекта культурного наследия.
3. Приложение № 3. Режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Е.С. Бородиной», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9а.
4. Приложение № 4. Фотофиксация объекта культурного наследия, в отношении которого разработан проект зоны охраны.
5. Протокол № 1 организационного заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Е.С. Бородиной», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9а.
6. Протокол № 2 итогового заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного

наследия регионального значения «Усадьба Е.С. Бородиной», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9а.

Дата оформления заключения экспертизы: **28 января 2025 года.**

Председатель экспертной комиссии

М.Д. Каргинов

Ответственный секретарь экспертной комиссии

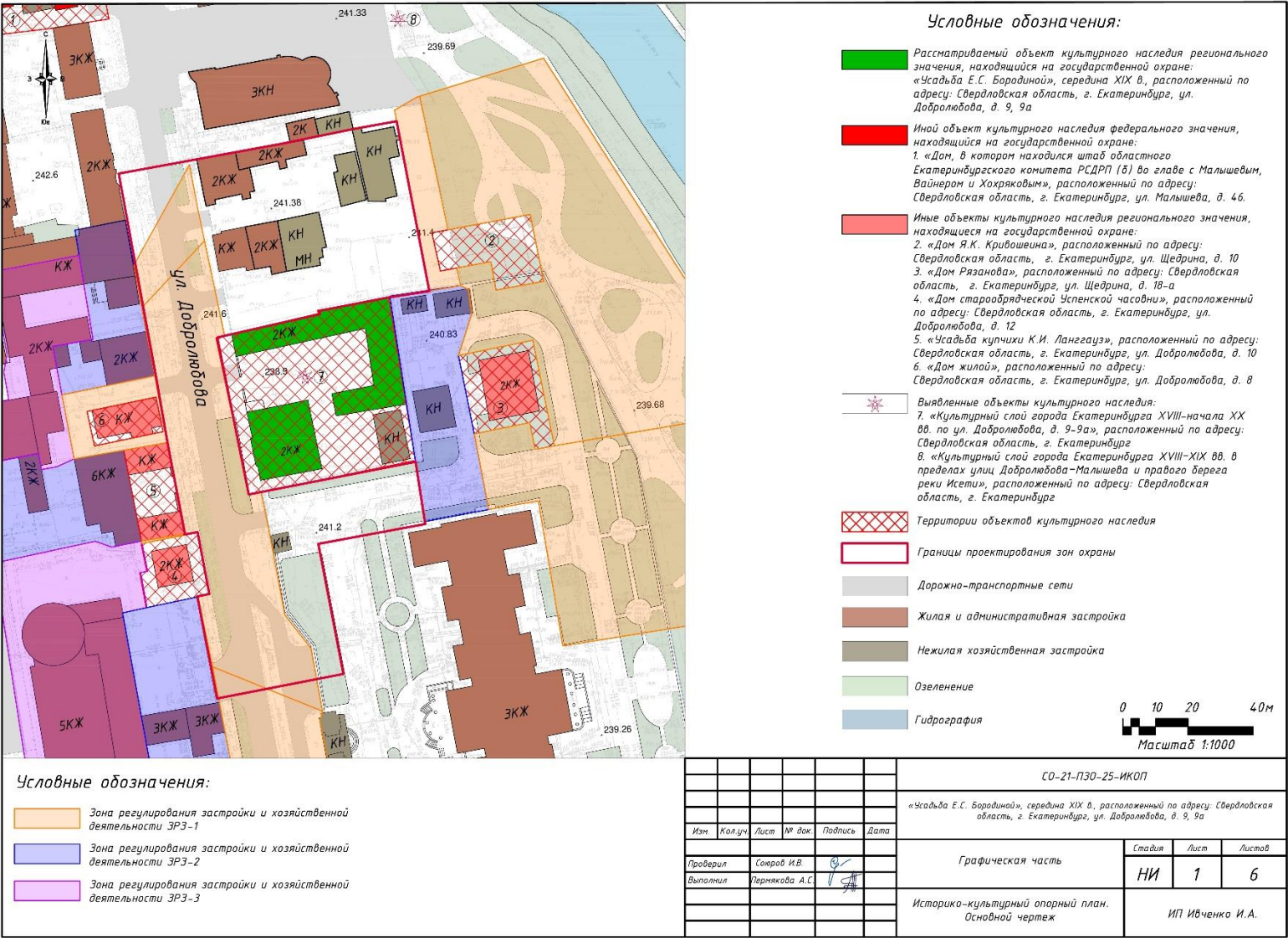
В.Н. Николаева

Член экспертной комиссии

Н.Л. Удина

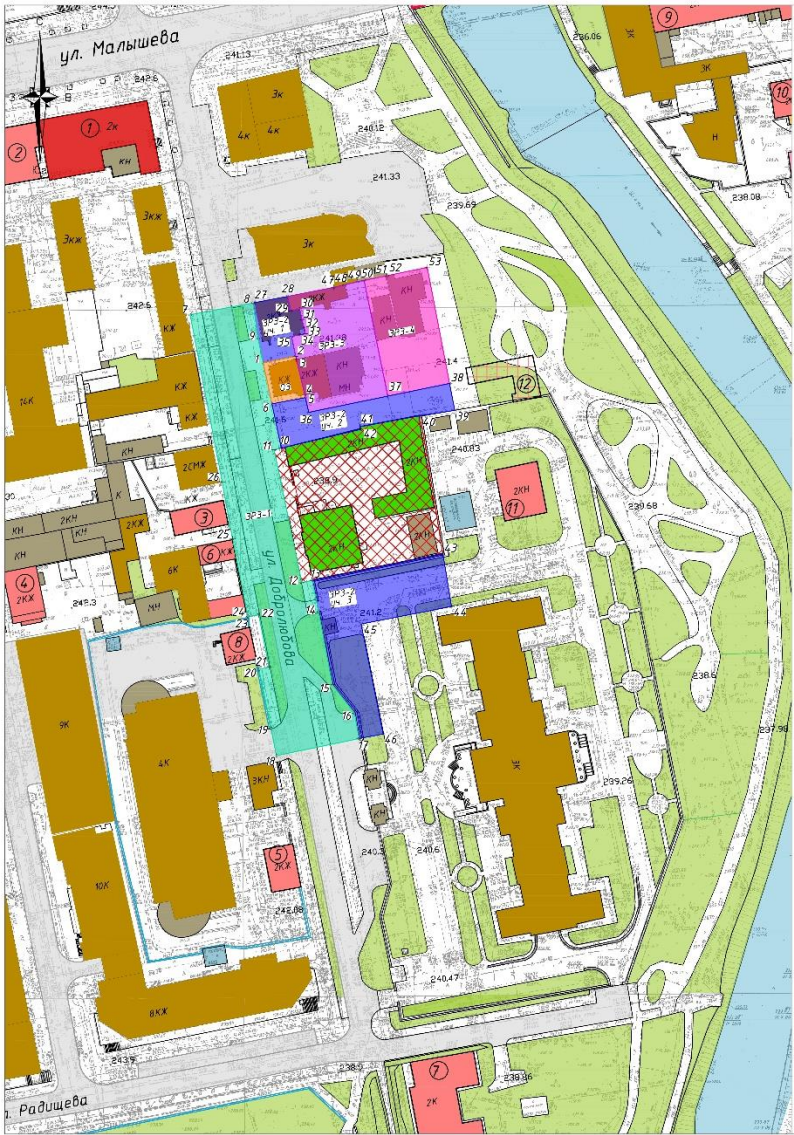
Приложение № 1
к акту государственной историко-культурной экспертизы

Историко-культурный опорный план



Приложение № 2
к акту государственной историко-культурной экспертизы

Схема зон охраны объекта культурного наследия



- Условные обозначения:**
- Рассредоточенный объект культурного наследия регионального значения, находящийся на государственной охране «Загородный дом Е.С. Баранова», середина XIX в., по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добровольца, д. 9, 9а с входящими в его состав объектами культурного наследия «Полукруглые подпорные стены», «Кубовая каменная кладка», «Жилой дом», «Ворота и ограда», «Площадка», «Земельный благоустройство (каменные плиты тротуаров, газонники)»
 - Иные объекты культурного наследия федерального значения, находящиеся на государственной охране:
 - 1 «Дом, в котором находилась штаб-квартира Екатеринбургского комитета РСДРП (Б) во главе с Малиновым, Вайнером и Хохряковым», по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 45
 - Иные объекты культурного наследия регионального значения, находящиеся на государственной охране:
 - 2 «Здание бывшей городской думы», по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 46
 - 3 «Дом жилой» вторая половина XIX в., расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добровольца, д. 8
 - 4 «Обелиск И.М. Федорова», первая половина XIX века, по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Чернышевского, д. 9
 - 5 «Дом И.О. Пивоварова», 1-я пол. XIX в., по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добровольца, д. 14
 - 6 «Усадьба купчихи К.М. Линева», первая треть XIX в., с входящими в его состав объектами «Дом жилой», «Ворота и ограда» и «Площадка», по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добровольца, д. 10
 - 7 «Здание земной школы», 1911-1915 гг., по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Добровольца, 19а
 - 8 «Дом старообрядческий Успенский часовни», середина XIX в., по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добровольца, д. 12
 - 9 «Здание земной школы "Земляк"», в котором в 1928 г. останавливался В.В. Маяковский, 1928 г., по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 16
 - 10 «Дом Е.Д. Скрябиной», 1880 г., по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Горького, д. 6
 - 11 «Дом Рязанова», по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щеркина, д. 78-а (Добровольца, строение 11) с входящими в его состав объектами культурного наследия «Жилой дом», «Ворота и ограда»
 - 12 «Дом Н.К. Кривошеина», по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щеркина, д. 10
- Жилая и административная застройка**
- Хозяйственные постройки**
- Элементы транспортной системы**
- Инженерные сооружения**
- Территория объекта культурного наследия**
- Охранная 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**
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-4**
- 1 Номер характерной (поворотной) точки границ зон охраны**

СО-21-ПЗО-25-УЧ					
Объект культурного наследия «Загородный дом Е.С. Баранова», середина XIX в., по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добровольца, д. 9, 9а					
Инициатор	Свердловская область	Инициатор	Инициатор	Инициатор	Инициатор
Инициатор	Свердловская область	Инициатор	Инициатор	Инициатор	Инициатор
Схема зон охраны объекта культурного наследия				ИП Ивченко И.А.	

Приложение № 3

к акту государственной историко-культурной экспертизы

Режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Е.С. Бородиной», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9а.

Особый режим использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ.

В границах охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ разрешается:

- 1) применение специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия;
- 2) капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:
 - с сохранением объемно-пространственных характеристик (размеров, пропорций, высоты) или, с воссозданием исторического объемно-планировочного решения, установленного на основании архивных документов;
 - материалы отделки фасадов – штукатурка с окраской, кровли – металлические листы с соединением фальцем;
 - цветовое решение фасадов – разбеленные или приглушенные цвета широкой цветовой гаммы, (оттенки серого, голубого, серо-зеленого, окиси хрома, терракотового, бежевого, желтого, молочно-белого, охры);
- 3) прокладка линейных объектов инженерной инфраструктуры подземным способом;
- 4) капитальный ремонт и реконструкция существующих линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры;
- 5) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;
- 6) проведение работ по благоустройству территории с использованием в отделке пешеходных дорожек, площадок, традиционных (камень, гранит) или имитирующих натуральные материалы;
- 7) проведение работ по озеленению: посадка кустарника, разбивка газонов и цветников;

8) установка ограждений, соответствующих следующим требованиям:

- просвет не менее 50 процентов поверхности ограждения;

- высота не более 1,5 метра.

В границах охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ запрещается:

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

2) строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия;

3) капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства с нарушением требований к капитальному ремонту и реконструкции объектов капитального строительства для данной зоны;

4) наземный и надземный способ прокладки линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет);

5) капитальный ремонт и реконструкция линейных объектов инженерной инфраструктуры с увеличением их габаритов в наземной части;

6) проведение строительных и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, без наличия в проектной документации раздела об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия;

7) использование технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия;

8) установка ограждений, не соответствующих следующим требованиям:

- просвет не менее 50 процентов поверхности ограждения;

- высота не более 1,5 метра;

9) установка и эксплуатация всех типов наружной рекламы, за исключением праздничного и событийного оформления;

10) размещение временных построек и объектов, за исключением временных построек и объектов, необходимых для осуществления работ по сохранению объектов культурного наследия, а также устанавливаемых на период проведения массовых и праздничных мероприятий;

11) размещение антенно-мачтовых сооружений связи.

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

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

- 1) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;
- 2) строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:
 - только сооружения, относящиеся к транспортной и инженерной инфраструктуре;
 - строительство только подземных объектов и их неотъемлемых технологических наземных частей, с ограничением по высоте – не более 4 метров от существующей поверхности земли;
 - тип крыши наземных частей – скатная, вальмовая;
 - материалы отделки кровли наземных частей – листовой непрофилированный металл с соединением фальцем;
 - материалы отделки фасадов – камень, штукатурка с окраской в неяркие тона;
- 3) прокладка линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры подземным способом;
- 4) капитальный ремонт и реконструкция существующих сооружений и линейных объектов инженерной инфраструктуры без увеличения их габаритов в наземной части;
- 5) снос (демонтаж) объектов капитального строительства, а также некапитальных строений и сооружений;
- 6) мероприятия по регулировке озеленения, санитарные рубки, уборка сухостоя, посадка деревьев, кустарника, разбивка газонов, цветников;
- 7) мероприятия по благоустройству территории: организация пешеходных и велосипедных дорожек, установка малых архитектурных форм, антивандального оборудования, отделка пешеходных дорожек, площадок в традиционных (камень, гранит) или имитирующих натуральные материалы;
- 8) устройство местных проездов к зданиям, пожарных и технических проездов;
- 9) размещение временных инженерных сетей, сооружений, конструкций на период строительных и ремонтных работ.

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

- 1) размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожаро- и взрывоопасности;
- 2) строительство объектов капитального строительства с нарушением требований к строительству объектов капитального строительства для данной зоны;
- 3) капитальный ремонт и реконструкция существующих сооружений и линейных объектов инженерной инфраструктуры с увеличением их габаритов в наземной части;
- 4) наземный и надземный способ прокладки линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет), кроме временных сетей;
- 5) проведение строительных и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, без наличия в проектной документации раздела об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия;
- 6) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия;
- 7) размещение антенно-мачтовых сооружений связи;
- 8) установка отдельно стоящих средств наружной рекламы, не соответствующих следующим требованиям:
 - площадь информационного поля по короткой стороне не более 1,2 метра и по длинной стороне не более 1,7 метра;
 - высота конструкции не более 2,5 метра;
- 9) установка ограждений, не соответствующих следующим требованиям:
 - с просветом не менее 50 процентов поверхности ограждения;
 - высотой не более 1,2 метра.

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

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

- 1) строительство объектов капитального строительства, а также некапитальных строений и сооружений с соблюдением следующих требований:

- максимальная высота зданий, строений, сооружений – 12 метров от отметки земли (241,5 метра в Балтийской системе высот) до максимальной отметки крыши;

- материалы отделки фасадов – камень, штукатурка с окраской в неяркие тона;

2) капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

- с сохранением высоты или, в случае изменения высоты, без превышения предельных параметров строительства в границах данной зоны;

- с использованием материалов отделки фасадов в соответствии с требованиями к строительству в границах данной зоны;

3) прокладка линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры подземным способом;

4) капитальный ремонт и реконструкция существующих линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет);

5) проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности;

6) снос (демонтаж) объектов капитального строительства, а также некапитальных строений и сооружений.

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

1) строительство объектов капитального строительства, а также некапитальных строений и сооружений с нарушением требований к строительству объектов капитального строительства для данной зоны;

2) капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства с нарушением требований к капитальному ремонту и реконструкции объектов капитального строительства для данной зоны;

3) применение ярких цветовых акцентов в отделке фасадов, выходящих на ул. Добролюбова;

4) наземный и надземный способ прокладки линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет);

5) проведение строительных и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, без наличия в проектной документации раздела об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия;

- 6) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия;
- размещение антенно-мачтовых сооружений связи.

Режим использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3.

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

- 1) строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:
 - максимальная высота зданий, строений, сооружений – 29 метров от отметки земли (241,5 метра в Балтийской системе высот) до максимальной отметки крыши;
 - материалы отделки фасадов – камень, штукатурка с окраской в неяркие тона;
- 2) капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:
 - с сохранением высоты или, в случае изменения высоты, без превышения предельных параметров строительства в границах данной зоны;
 - с использованием материалов отделки фасадов в соответствии с требованиями к строительству в границах данной зоны;
- 3) прокладка линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры подземным способом;
- 4) капитальный ремонт и реконструкция существующих линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет);
- 5) проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности;
- 6) снос (демонтаж) объектов капитального строительства, а также некапитальных строений и сооружений.

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

- 1) строительство объектов капитального строительства с нарушением требований к строительству объектов капитального строительства для данной зоны;

2) капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства с нарушением требований к капитальному ремонту и реконструкции объектов капитального строительства для данной зоны;

3) наземный и надземный способ прокладки линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет);

4) проведение строительных и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, без наличия в проектной документации раздела об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия;

5) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия.

Режим использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-4.

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

1) строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

- максимальная высота зданий, строений, сооружений – 49 метров от отметки земли (241,5 метра в Балтийской системе высот) до максимальной отметки крыши;

- материалы отделки фасадов – камень, штукатурка с окраской в неяркие тона;

2) капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

- с сохранением высоты или, в случае изменения высоты, без превышения предельных параметров строительства в границах данной зоны;

- с использованием материалов отделки фасадов в соответствии с требованиями к строительству в границах данной зоны;

3) прокладка линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры подземным способом;

4) капитальный ремонт и реконструкция существующих линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет);

5) проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности;

6) снос (демонтаж) объектов капитального строительства, а также некапитальных строений и сооружений.

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

- 1) строительство объектов капитального строительства с нарушением требований к строительству объектов капитального строительства для данной зоны;
- 2) капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства с нарушением требований к капитальному ремонту и реконструкции объектов капитального строительства для данной зоны;
- 3) наземный и надземный способ строительства линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет);
- 4) проведение строительных и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, без наличия в проектной документации раздела об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия;
- 5) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия.

Приложение № 4

к акту государственной историко-культурной экспертизы

**Фотофиксация объекта культурного наследия, в отношении которого разработан
проект зоны охраны****Фото 1. Вид на объект культурного наследия с ул. Добролюбова с запада.****Фото 2. Вид на объект культурного наследия с ул. Добролюбова с запада.****Фото 3. Вид на объект культурного наследия с ул. Добролюбова с северо-запада.**



Фото 4. Вид на объект культурного наследия с ул. Добролюбова с запада.

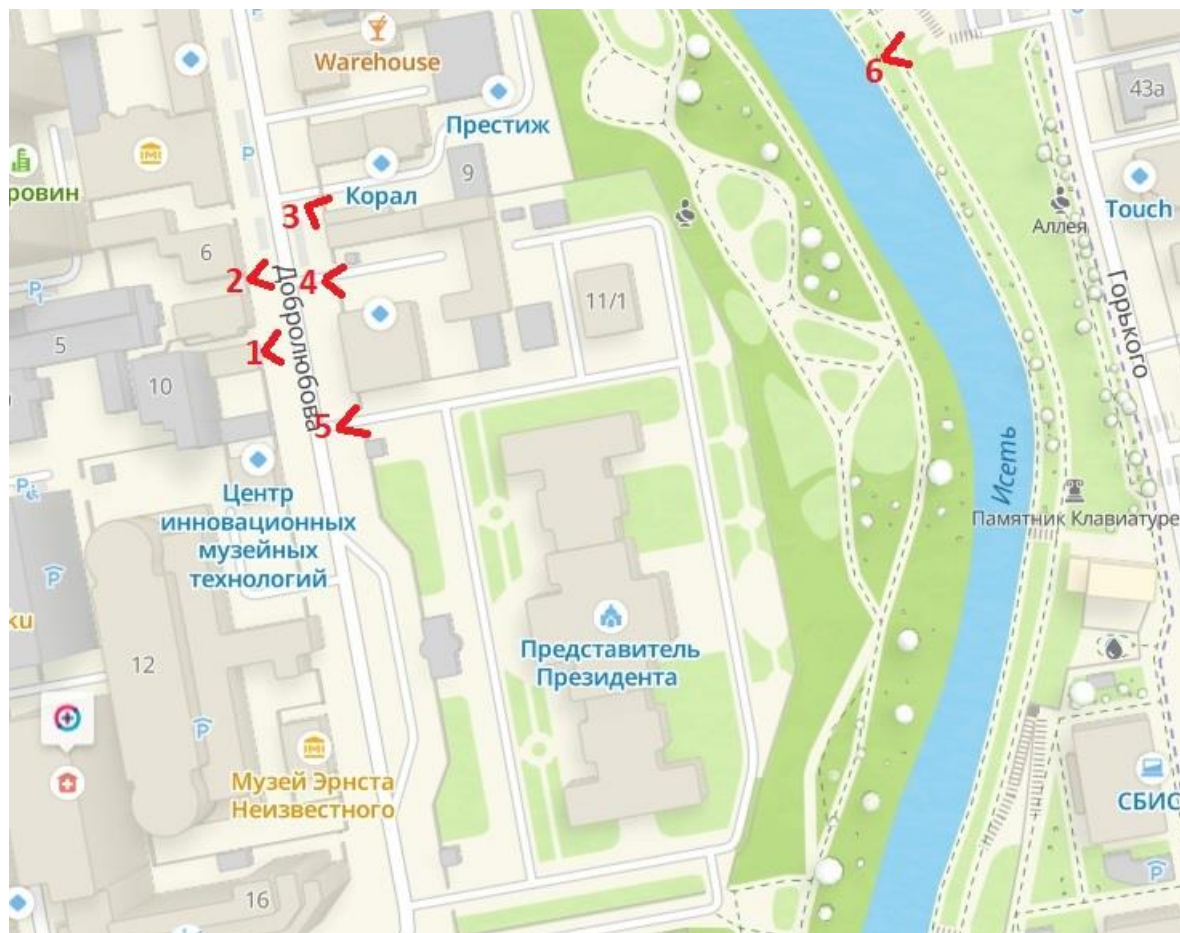


Фото 5. Вид на объект культурного наследия с ул. Добролюбова с юго-запада.



Фото 6. Вид на объект культурного наследия с береговой линии р. Исеть с востока (идентификация отсутствует).

Схема фотофиксации



ПРОТОКОЛ № 1

организационного заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Е.С. Бородиной», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9а

г. Санкт-Петербург, г. Омск.

«15» января 2025 г.

Повестка дня:

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

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

Решили: утвердить следующий состав: Каргинов Марат Дмитриевич, Николаева Вероника Николаевна, Удина Наталья Леонидовна.

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

Решили: избрать председателем Экспертной комиссии Каргинова М.Д., ответственным секретарем Экспертной комиссии – Николаеву В.Н.

3. Определение порядка работы и принятие решений Экспертной комиссии.

Каргинов М.Д. уведомил членов комиссии, что объектом экспертизы является научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Е.С. Бородиной», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9а» в следующем составе:

Том 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны

Книга 1. Историко-культурные исследования (СО-21-ПЗО-25-ИКИ).

Книга 2. Историко-культурный опорный план (СО-21-ПЗО-25-ИКОП)

Книга 3. Ландшафтно-визуальный анализ (СО-21-ПЗО-25-ЛВА).

Том 2. Проект зон охраны

Книга 1. Утверждаемая часть (СО-21-ПЗО-25-УЧ).

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

– установление на основании статьи 34 Федерального закона от 25.06.2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Е.С. Бородиной», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9а;

– установления на основании статьи 34 Федерального закона от 25.06.2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» режимов использования земель и земельных участков и требований к

градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Е.С. Бородиной», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9а.

Решили:

Определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

1. В своей работе Экспертная комиссия руководствуется статьями 29, 31 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, иными нормативно правовыми актами Российской Федерации, а также настоящим порядком.

2. Работа Экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний. Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарем Экспертной комиссии по согласованию с остальными членами. Заседание Экспертной комиссии проводит и ее решение объявляет председатель Экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя Экспертной комиссии его обязанности осуществляет ответственный секретарь Экспертной комиссии. В случае невозможности председателя Экспертной комиссии исполнять свои обязанности или его отказа от участия в проведении экспертизы в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных пунктом 13 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены Экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя Экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя Экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь Экспертной комиссии.

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

4. Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;
- протоколы рабочих заседаний.

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

5. Об определении основных направлений работы экспертов. Определить следующие направления работы экспертов:

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

6. Об утверждении календарного плана работы комиссии экспертов. Утвердить следующий календарный план работы комиссии экспертов:

15 января 2025 г. – организационное заседание комиссии экспертов;

28 января 2025 г. – итоговое заседание комиссии экспертов по оформлению, подписанию и передаче заказчику заключения АКТа государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации.

Ответственные исполнители: Каргинов М.Д., Николаева В.Н. и Удина Н.Л.

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

Решили:

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

Председатель экспертной комиссии

М.Д. Каргинов

Ответственный секретарь экспертной

В.Н. Николаева

комиссии

Член экспертной комиссии

Н.Л. Удина

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» настоящий протокол государственной историко-культурной экспертизы экспертами подписан усиленной квалифицированной электронной подписью.

ПРОТОКОЛ № 2

Итогового заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Е.С. Бородиной», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9а

г. Санкт-Петербург, г. Омск.

«28» января 2025 г.

Присутствовали (дистанционно):

Повестка дня:

1. Рассмотрение предложений экспертов по Закл^ючению – АКТу государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Е.С. Бородиной», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9а;
2. Внесение изменений, дополнений, поправок и согласование заключительных выводов заключения;
3. Принятие решения о подписании в электронном виде и передаче «Заказчику» электронной версии АКТа государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Е.С. Бородиной», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9а, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

Ответственные исполнители: Каргинов М.Д., Николаева В.Н. и Удина Н.Л.

Принятые решения:

Члены комиссии экспертов Каргинов М.Д., Николаева В.Н. и Удина Н.Л. ознакомились с Проектом.

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

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

Рассмотрев проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Е.С. Бородиной», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9а, разработанный ИП Ивченко И.А., экспертная комиссия пришла к единогласному мнению о СООТВЕТСТВИИ (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия установления зон охраны и требований к градостроительным регламентам.

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

2. Утвердить Акт государственной историко-культурной экспертизы.

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

3. Решили подписать в электронном виде и передать «Заказчику» электронную версию Акта государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Е.С. Бородиной», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 9, 9а.

Председатель экспертной комиссии

М.Д. Каргинов

Ответственный секретарь экспертной комиссии

В.Н. Николаева

Член экспертной комиссии

Н.Л. Удина

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» настоящий протокол государственной историко-культурной экспертизы экспертами подписан усиленной квалифицированной электронной подписью.